

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)-1	長野県	長野第1	氏名	西澤 俊次	
鑑定評価額		16,200,000 円	1㎡当たりの価格		55,800 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]	45,000 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	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		長野市大字北堀字城ノ宮856番23				地積(㎡)	291	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)				
	台形1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西3.8m市道	水道、ガス、下水	朝陽900m		(その他) (60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東15m、西90m、南60m、北20m			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15m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	小規模既成分譲住宅地域。	街路	基準方位北3.8m市道	交通施設	朝陽駅北西方900m	法令	2中専(60,160)			
	地域要因の将来予測	既成市街地内に位置する小規模既成分譲住宅地域であり、道路幅員が狭い面があるが住環境は概ね良好であり、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	方位形状 +2.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,800 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街地の北東部に位置する北長野駅東部の住宅地域。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、近隣地域は既成市街地内に位置していることから需給は安定している。中心価格帯は土地で1200~1600万円程度、新築戸建住宅で3000~3500万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がみ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	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)-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	67,000 円/㎡	[101.5]	100	100	[102.0]	55,400					
(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	55,700 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	+0.2 %	半年間	%							
	変動状況		<p>[要因] 一般的 新型コロナ禍から経済は回復基調であったが、原材料高、円安の加速懸念がある。また新型コロナの感染再拡大の懸念がでてきた。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 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	西澤不動産鑑定事務所	
長野(県)-2	長野県	長野第1	氏名	西澤 俊次	
鑑定評価額		17,100,000 円	1㎡当たりの価格		62,100 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]	50,000 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	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				
	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)				
	1:2	住宅LS1	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80m、西30m、南90m、北70m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、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	標準方位北、4.2m市道	交通施設	信濃吉田駅北方1.3km	法令(1低専(50,80)) 規制				
	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	62,100 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	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	公示価格	[ ]	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	67,000 円/㎡	[101.5]	100	100	[100.0]	61,600					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	62,000 円/㎡	価格変動要因	[要 因]	一般的 新型コロナ禍から経済は回復基調であったが、原材料高、円安により不透明感がある。また新型コロナの感染再拡大の懸念がでてきた。					
	-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	[要 因]	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。				
	変動率	年間	+0.2 %	半年間	%	[要 因]	個別的要因に特に変動はない。					

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)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 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13日	(6)路線価 [令和4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4年7月5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2筆				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 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13 m、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	基準方位北 4 m	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	既成住宅地域であるが、周辺に残る農地を造成した小規模宅地分譲もみられる。近隣や周辺に大きな開発計画等はなく、地価は微増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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,700 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。利便性は普通、周辺街路は幅員がやや狭いものも多く、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は直接見られないものの、近くに商店街や金融機関があり、郊外型住宅地として需要は根強い。取引の中心価格帯は、土地が1200万円～1500万円程度、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使用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住宅地域であり、採算性が見込めないアパートを想定した収益還元法は著しく低く求められた。よって実証的な比準価格を標準に収益価格は参考にとどめ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				
(9) 指定基準地	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	67,000 円/㎡	[101.5]	100	[104.0]	[137.4]	100	48,500				
(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	48,600 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	%							
	変動状況	[ 一般的要因 ] 市の人口は減少傾向で推移。物価及び原油価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。長野県経済は持ち直しに弱さが見られる。 [ 地域要因 ] 大きな変動要因はない。千曲川及び浅川の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。 [ 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	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	4,040 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 1.1倍	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		
(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 (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	街路	5.3m市道	交通施設	長野駅西方22.5km	法令規制			
(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	4,040 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、類似の過疎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 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 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	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		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 人口、世帯数とともに減少傾向が続いており、特に人口減少率						
	前年標準価格 4,140 円/㎡			[ 地域 ] 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						
	-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。						
代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡								
変動率 年間 -2.4 % 半年間 %										

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	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,900 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11日	(6)路線価	[令和4年1月]	53,000 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	倍率種類	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	長野市中越2丁目98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ぶ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 50 m、西 50 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 13.5 m、奥行約 18 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	近郊の区画整理とした住宅地域	街路	基準方位北 市道6m	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	一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域であり、周辺での宅地化が進んでおり熟成度が増している。利便性の高さによる根強い需要を反映して地価は緩やかに上昇している。									
(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	66,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	43,700 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街地近郊の住宅地域であり、しなの鉄道「北長野」駅を最寄駅とする住宅地域が価格牽連性の高い地域である。需要者の中心は市内居住者であるが近隣市町村からの転入者も見られる。近隣地域は土地区画整理済みの整然とした街並みであり、環境良好かつ駅及び商業施設が徒歩圏内にある利便性の高い住宅地域である。需要の中心となる価格帯は土地で1,500万円～1,800万円、新築戸建住宅で3,500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模画地にはアパートも見られるが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。比準価格は周辺類似地域の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。一方、収益価格は賃料水準の低さと建築費の増高等から比準価格に比し相当低位となった。以上より市場の実態と各試算価格の説得力を勘案し、比準価格を採用し、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	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		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正			
	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	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	67,000 円/㎡	[101.5]	100	100	[102.0]	66,100	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	
			100	[104.0]	[100.9]	100		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 66,200 円/㎡		[ ]		[ 要因 ] 足許の長野県経済は新型コロナの影響による落ち込みから持ち直しつつあり、利便性の高い長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。				
	-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 ] 近郊の環境良好かつ利便性の高い住宅地域であり、周辺では農地等を転用した宅地開発が見られ、中越地区の人口は増加傾向にある。				
							[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.1 %	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	16,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,300 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	53,000 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		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 60 m、西 60 m、南 40 m、北 40 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、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、6.5 m市道	交通施設	長野駅東方 2.9 km	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		66,300 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1500万円以上、新築の戸建物件は3000万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	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 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野 -1		公示価格 67,400 円/㎡	[100.9] 100	100 [104.0]	100 [102.9]	[104.0] 100	66,100	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
(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	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 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	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
(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 65,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] コロナ禍、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良好な金融環境が続く。								
	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 +0.6 %	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	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	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 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8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)		
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅等が建ち並び、工業地域に隣接する住宅地域	南西4.4m市道	水道、下水	長野 3.2km	(その他) (60, 176)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 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 11 m、奥行約 18 m、規模 200 ㎡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 4.4 m	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。							
(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	54,000 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び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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因	街路 +5.0
	標準地番号 長野-11						標準化補正	交通 +1.0	
	公示価格	[100.3] / 100	100 [102.0]	100 [109.2]	[103.0] / 100	54,200	環境 +3.0	環境 +3.0	
	58,400 円/㎡						画地 +2.0	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	街路 0.0 地域要因	街路 +1.0
	長野(県)-16						標準化補正	交通 +8.0	
	前年指定基準地の価格	[101.5] / 100	100 [104.0]	100 [125.4]	[103.0] / 100	53,700	環境 +15.0	環境 +15.0	
	67,000 円/㎡						画地 +4.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]			
	前年標準価格	53,000 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 %						

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	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	72,000 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		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443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)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域	南西4.3m市道	水道、ガス、下水	長野 1km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 40m、南 60m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0m、奥行 約 18.0m、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、4.3m市道	交通施設	長野駅南東方 1km	法令規制	1住居 (60,172)	
	⑤地域要因の将来予測	長野駅東口土地区画整理事業区域に近い熟成した住宅地域で今後も現状維持と予測する。同区画整理事業の進展に伴い、これとの比較で地価牽連性も十分に考慮されることから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		基準価格		91,000 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ため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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野 -48		[101.6]	100	100	[103.0]	90,600	標準化補正 その他		
公示価格 127,000 円/㎡		100	[104.0]	[141.1]	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	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 その他		
前年指定基準地の価格 円/㎡		100	[ ]	[ ]	100					
(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 90,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		一般的 要因 地域 要因 個別的 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/㎡		変動状況		コロナ禍、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良好な金融環境が続く。					
	②変動率 年間 +1.1% 半年間 %		変動状況		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。					
		変動状況		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)-9	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	長野市川中島町上氷鉋字瀬ノ窪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	川中島 340m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 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 16.5 m、奥行約 17.5 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 5.8 m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	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、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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,500 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、JR信越本線及びしなの鉄道「川中島」～「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、最寄り駅や長野市中心部に比較的近い利便性等を反映して堅調である。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、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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 長野-12	公示価格 45,800 円/㎡	[100.2] / 100	100 [101.0]	100 [90.2]	100 [103.0] / 100		51,900	交通		0.0	交通
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-8.0
	長野(県)-18	前年指定基準地の価格 46,800 円/㎡	[100.6] / 100	100 [104.0]	100 [89.4]	100 [103.0] / 100		52,200	画地		+1.0	行政
(10) 対象標準地の前	-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]	コロナ禍による影響が和らぐ中で、景気は持ち直しつつある。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい、個人消費・雇用は持ち直している。						
	前年標準価格 51,500 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					[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。川中島駅に近く、住環境も良好であることから、当該地区においては、相応の競争力を有している。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	[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	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社長栄
長野(県)-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久
鑑定評価額	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	42,500 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	34,000 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	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	長野市安茂里小市2丁目5388番7外2筆 「安茂里小市2-13-29」				地積 (㎡)	380	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 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西5m市道	水道、下水	安茂里 1.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 200 m、南 40 m、北 110 m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、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、5m 市道	交通施設	安茂里駅 南西方1.5km 法令 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	中心市街地近郊の住宅地域で、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。長野市中心市街地及び最寄駅への接近性がやや劣る地域の需要はやや弱く、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	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	42,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	13,700 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	同一需給圏は安茂里地域を中心とした長野市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者の中心は長野市の事業所に勤務する戸建住宅を必要とする個人。安茂里地域において、中心市街地への接近性が良好で平坦な地域の需要は強い。近隣地域は長野市中心市街地及び最寄駅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、需要はやや弱い。取引の中心価格帯は土地が10~15百万円程度、新築戸建住宅が300百万円程度。									
(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・競争の関係にある安茂里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 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 0.0 交通 0.0 環境 +50.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [145.5]	[102.0] 100	43,200	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 0.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	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 -1.0 交通 0.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	長野(県)-16 前年指定標準地の価格	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [158.4]	[102.0] 100	42,100	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 0.0 環境 +60.0 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]	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。				
	前年標準価格	43,100 円/㎡				[地 域 要 因]	安茂里小市2丁目地区の人口は横這い傾向、世帯数は増加傾向。			
基準地の検討	-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 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 -1.4 %	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)-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	8,380,000 円		1㎡当たりの価格	30,700 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] 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	1.3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、6.4m市道	交通	稲荷山駅南西方550m	法令 1低専(50,80) 規制				
	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延部に位置し、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	方位形状	+3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,700 円/㎡									
	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	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	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	46,800 円/㎡	[100.6] 100	100	100	[103.0] 100	30,700					
(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	31,500 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	一般的な要因			
	-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			
	変動率	年間	-2.5%	半年間	%	個別的要因に特に変動はない。						

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)-12	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	38,700 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13日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	31,000 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
(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)				
(2) 近隣地域	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						
	範囲	東 110 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 17 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ正方形										
(3) 地域特性	地域特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 市道 6m	交通施設	篠ノ井駅 南方1.6km	法令規制	1中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は2019年10月台風19号の影響で岡田川が氾濫し浸水被害にあっている。価格水準が低く、周辺地域に分譲地がみられるなど不動産需要が回復している。地価は当面横ばい傾向が続くと予測。										
(4) 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			10,500 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犀南地域で篠ノ井地区を中心に川中島町、稲里町一帯が圏域である。需要者は市内の居住者が大半であるが、周辺市町村からの転入者もみられる。みこと川地区は令和元年台風19号の影響で岡田川が氾濫し浸水被害にあっていて、水害リスクが顕在化した。周辺地域で新規分譲地がみられるなど需要が回復している。土地は1200万円前後、新築戸建住宅で3000万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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建ち並ぶ住宅地域であり、採算性が見込めないアパートを想定した収益還元法は著しく低く求められた。よって実証的な比準価格を標準に収益価格を参考にとどめ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	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	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100		標準化補正	0.0	0.0	0.0
(9) 指定基準地	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	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	46,800 円/㎡	[ 100.6 ]	100	100	[ 104.0 ]	38,700		標準化補正	0.0	0.0	0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		38,700 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	0.0 %	半年間	%								
[ 一般的要因 ]	市の人口は減少傾向で推移。物価及び原油価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。長野県経済は持ち直しに弱さが見られる。											
	[ 地域要因 ]	2019年岡田川が氾濫し、浸水被害にあっている。千曲川の浸水想定区域に指定され、水害リスクは地域要因に反映している。										
		[ 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	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-13	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 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11日	(6)路線価	[令和4年1月] 29,000 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	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 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	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16m、奥行約16m、規模250㎡程度、形状ほぼ正方形													
	地域的特性	特記事項	南東下りの傾斜地に開発された一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	街路	基準方位北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	一般住宅が建ち並ぶ郊外のほぼ熟成した住宅団地であり今後も現状維持と予測する。傾斜地を開発した住宅団地であり、周辺に生活利便施設も乏しく、地価は下落傾向が続くと予測する。													
(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	36,600 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北東部郊外の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、近隣市町村からの転入者も見られる。近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅団地であり、かつ生活利便性に難があるため需要者の選好度は低く地価は下落が続いている。需要の中心となる価格帯は土地で700万円～900万円、新築戸建住宅で2,500万円～2,800万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は西三才地区を中心に周辺住宅地域の戸建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。一方、近隣地域は第1種低層住居専用地域で事業性のあるアパート想定が困難であり、かつ立地上も需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、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	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	
	長野(県)-16	[101.5]	100	100	[100.0]	36,400	標準化補正	街路	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	新規	前年標準価格	37,000 円/㎡	[ 要因 ] 足許の長野県経済は新型コロナの影響による落ち込みから持ち直しつつあり、利便性の高い長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。									
	-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 ] 郊外の傾斜地に開発された住宅団地。近隣地域の北東方には土砂災害警戒区域の指定がある。人口は減少傾向。								
	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	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 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10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	39,000 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		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	長野市浅川4丁目113番86				地積 (㎡)	264 ( )	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)			
	1.2:1	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 30 m、西 50 m、南 20 m、北 30 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 15.0 m、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	標準方位北、4 m 市道	交通施設	桐原駅 北西方2.3km	法令 1低専 (50, 80) 規制		
	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、積雪の懸念はあるが、総額は妥当な水準にあり、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も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	48,600 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・檀田地区等を中心にその周辺地域を含み形成される。需要者は、当市居住の個人取得者で、市外よりの需要も認められる。居住利便性に関しては、ほぼ標準的であるが、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り、需給動向は安定的である。需要水準の総額は、土地のみで1200万円～1500万円、土地・建物で3000万円前後と考えられる。									
(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
	公示価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	48,600		交通 0.0		交通 +2.0
	50,000 円/㎡	100	[ 103.0 ]	[ 99.9 ]	100		環境 0.0	環境 -4.0		行政 0.0
							行政 0.0	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	長野(県)-16	[ 101.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	48,300		交通 0.0		交通 +3.0
	前年指定基準地の価格	100	[ 104.0 ]	[ 135.3 ]	100		環境 0.0	環境 +25.0		行政 +3.0
	67,000 円/㎡						画地 +4.0	行政 0.0		その他 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 ]	人口の減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は増減があるが、当市地価は、一部地域を除き安定的に推移。				
	前年標準価格	48,300 円/㎡				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、需要は顕在化しやすい。				
	-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	円/㎡								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +0.6 %	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
長野（県） -15	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	9,460,000 円		1㎡当たりの価格	63,900 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 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		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	長野市稲里町中央3丁目33番14 「稲里町中央3-33-7」				②地積 (㎡)	148	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) (60,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道19号（長野南バイパス）沿い商業施設背後の住宅地域	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	川中島駅南東方 2.5km	法令規制	2 中専 (60,200)
(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	63,900 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	同一需給圏は長野市犀南地区のうち市中心部に比較的近い稲里町、川中島町付近の住宅地全域。需要者は同地区のほか他市域からの転入も多い。犀南地区全般に近年各種インフラ整備が進み生活利便性は向上している。さらに低金利や住宅ローン減税等融資環境の良好さから新興、既存に関わらず住宅地の需要は上向いている。需給圏内の土地価額は、1000～1200万円程度、新築の戸建物件は2500万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当市犀南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、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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -22.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 長野 -32	[100.4]	100	100	[104.0]	63,500			
(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 0.0 交通 0.0 環境 -22.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年からの検討	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 62,900 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因					⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 -22.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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/㎡		[ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因 [ ] 一般的 要因						
	② 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	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	13,100,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価	[令和4年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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LS2	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100m、西50m、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12.5m、奥行約15.0m、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4.7m市道	交通施設	桐原駅900m	法令規制 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	68,000 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られており、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	-2.0		
	標準地番号	長野-7							交通	0.0		交通	+4.0	環境	+5.0
	公示価格	71,600 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [107.0]	[104.0] 100	68,400	画地	+2.0	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 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			交通		環境	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[ 一般的 ]	コロナ禍による影響が和らぐ中で、景気は持ち直しつつある。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい、個人消費・雇用は持ち直している。								
	継続 新規						[ 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。							
	前年標準価格 67,000 円/㎡							[ 個別的 ]	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 長野-1															
公示価格 67,400 円/㎡															
変動率 年間 +1.5% 半年間 +0.9%															



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	28,000,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 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11日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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	長野市大字栗田字西番場368番6 (長野駅周辺第二72街区6)				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住居 (60,200) 準防  (その他) 駐車場整備地区 (70,200)		
	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			
(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 駐車場整備地区 (70,200) 準防	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業は換地処分を残してほぼ完了し、今後は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。需要は強いものの場所が限られており供給が少なく、地価は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	129,000 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、中御所地区の住宅地域。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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討								価格変動要因の [ 一般的 ] 市全体の人口は減少傾向。取引件数は対前年比で増加。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 ] 土地区画整理事業はほぼ完了して利便性が向上し、宅地需要は強いものの供給が少なく、価格は上昇基調である。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。
	継続	新規							
	前年標準価格	126,000 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	127,000 円/㎡								
変動率	年間 +2.4 %	半年間 +1.6 %							

# 鑑定評価書 (令和4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	
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	13,300,000 円		1㎡当たりの価格	47,100 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13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5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 50 m、西 70 m、南 10 m、北 20 m		標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 18 m		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 3.9 m	交通施設	篠ノ井駅 北東方1km	法令 1住居 (60, 160) 規制				
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響は特にみられない。人口が増加している地区も見られる犀南にあり、今後も宅地の需給は堅調に推移し、地価は微増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		47,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		15,000 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、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増え、住宅としての利便性は向上しており、不動産需要は根強い。周辺地域の小規模新規宅地分譲では単価が高めのものも多い。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2600万円～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、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					
(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					
(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		価格変動要因の	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
	前年標準価格		46,800 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									
	標準地番号		長野-32									
	公示価格	46,900 円/㎡										
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	+0.4 %							
		一般的な要因		市・篠ノ井地区の人口は減少傾向。物価及び原油価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。長野県経済は持ち直しに弱さが見られる。								
		地域要因		大きな変動要因はない。千曲川浸水想定区域(浸水深3m～5m未満)にあるが水害リスクは地域要因に反映している。								
		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	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	8,250,000 円		1㎡当たりの価格	49,400 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	39,000 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		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 50 m、西 60 m、南 50 m、北 50 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 13.0 m、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、4.7 m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		比準価格		49,400 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	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比準価格を重視し、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対象基準地の規準価格 (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
	標準地番号 長野 -1		[100.9]	100	100	[102.0]	49,400	0.0	0.0	0.0	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	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	[ ]		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(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 49,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] コロナ禍、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良好な金融環境が続く。 [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。 [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 <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 +0.4% 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
長野(県)-20	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久
鑑定評価額	9,500,000 円		1㎡当たりの価格	24,800 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] 路線価又は倍率	20,000 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	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	長野市松代町東条宇東荒町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	籐ノ井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	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	街路	標準方位北、3.4m市道	交通施設	籐ノ井駅東方7.5km 法令1低専(50,80) 規制						
	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。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	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	24,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	4,540 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する戸建住宅を必要とする個人。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。近隣地域は長野市中心市街地及び松代地域中心市街地への接近性が劣る画地規模が比較的大きい既存住宅地域であり、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・競争の関係にある松代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、収益価格は参考に止め、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	標準地番号	長野-46						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	30,200 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[102.0] 100	25,100		環境	0.0		環境	+15.0
									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				交通			交通	
	円/㎡								環境			環境	
									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		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。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。							
	前年標準価格	25,300 円/㎡			[ 地域 ]	東条地区の人口は横這い傾向、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みられない。							
	-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 ]	個別的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	-2.0 %	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)-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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8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	長野市大字安茂里字本上河原8033番				地積(㎡)	314	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)						
	1:1.2	住宅LS2	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	安茂里500m							
(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											
	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び昭和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。											
(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	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,300 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/㎡										
(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。圏内では工場等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や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び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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	長野-9							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	62,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	54,300	環境	0.0	環境	+10.0	行政	0.0
								画地	+2.0	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	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	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	67,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [120.1]	[100.0] 100	54,400		交通	0.0		交通	+7.0
								環境	0.0	環境	+10.0	行政	0.0
								画地	+4.0	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	54,300 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	0.0 %	半年間	%								
	変動状況	<p>[一般的要因] コロナ禍による影響が和らぐ中で、景気は持ち直しつつある。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい、個人消費・雇用は持ち直している。</p> <p>[地域要因] 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	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	786,000 円	1㎡当たりの価格	1,930 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11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	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	長野市大岡甲6060番1外2筆				地積(㎡)	407	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				
	1.5:1	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西0m、南50m、北50m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、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村部	街路	7.5m県道	交通施設	聖高原駅北西方21km	法令規制			
	地域要因の将来予測	大岡地区の令和4年4月の人口は839人とここ10年間で26.7%減少し、老年人口割合は61.0%と地区別で1番の高さであり、過疎化と高齢化が著しい。不便な山間部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	1,930 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環境と厳しい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思料される。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中条地区、篠ノ井山布施地区等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、同一需給圏にあつ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。因つて、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 [ ]	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	1,980 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	-2.5 %	半年間	%						
	変動状況	[ 要因 ] 一般的 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。 [ 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。 [ 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	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	19,300,000 円		1㎡当たりの価格		85,000 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10日	(6)路線価	[令和4年1月]	68,000 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	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						
	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)準防 (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	交通施設	善光寺下駅北方500m	法令規制	2中専(70,200)準防
(3)最有効使用の判定	地域要因の将来予測	古くから土地利用度の高い住宅地域を形成する三輪中心住宅地域。利便施設等への接近性及び住環境が良好な地域として、堅調な需要の推移が見込まれるため、地域動向は安定的に推移するものと予測。												
	(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	85,000 円/㎡											
	収益還元法	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	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で、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5000万円台と考えられる。													
(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、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、収益価格の検証を行った。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
	標準地番号	長野-28					84,900		交通	0.0	環境	0.0	環境	-3.0
(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	67,000 円/㎡	[101.5] 100	[104.0] 100	[80.2] 100	[104.0] 100	84,800		交通	0.0	環境	0.0	環境	-6.0
(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	[要因] 人口の減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は増減があるが、当地地価は、一部地域を除き安定的に推移。									
	-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。									
対年の検討	標準地番号	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和4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)-24, 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4年7月1日 and 令和4年7月13日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市豊野町豊野字沖478番20. (2) 範囲: 東80m, 西50m, 南200m, 北30m. (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 32,700 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 台風により甚大な被害を被って賃貸市場が停滞し適正な賃貸収益の把握が難しいため. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 長野-38, 公示価格 29,100 円/㎡. (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) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 35,600 円/㎡, 変動率 年間 -8.1%, 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	2,340,000 円		1㎡当たりの価格	5,020 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	1.0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	長野市戸隠豊岡字和沢口1605番2外1筆				地積(㎡)	467	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18m、奥行約25m、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	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	5,020 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、戸隠に地縁的嗜好性を有する者その他、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					
(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					
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	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。							
	継続 新規			地域要因 [ ] 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。山間への移住の誘因はなお乏しいことから、停滞傾向は否定し得ない。							
	前年標準価格 5,130 円/㎡			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。							
	-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	-2.1%	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	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 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] 路線価又は倍率	42,000 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	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1筆				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) 規制				
	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	52,800 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	46,800 円/㎡	[100.6]	100	100	[104.0]	51,700					
			100	[104.0]	[91.0]	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	52,400 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	+0.8 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 要因 ] 一般的 新型コロナ禍から経済は回復基調であったが、原材料高、円安の加速懸念がある。また新型コロナの感染再拡大の懸念がでてきた。</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 ] 個別的要因に特に変動はない。</p>										

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-27	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	3,660,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,900 円/m <sup>2</sup>	

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 11日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m <sup>2</sup> 1.5 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1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	長野市信州新町新町字上平沖 1 3 4 9 番 5				地積 (m <sup>2</sup> )	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	都計外		
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い傾斜地に開発された住宅地域	南東4.7m市道	水道、下水	長野 24km	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m				標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 17 m、規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	街路	4.7 m市道	交通施設	長野駅 南西方24km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測	信州新町地区内にある中心部に近い住宅地域であるが、信州新町地区自体が長野市中心部より距離があり、生活利便性にも欠け、過疎化・高齢化が進展しているため、地価は下落傾向が続くと予測する。							
(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	12,900 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は長野市南西方面の一般住宅を主とする住宅地域である。旧信州新町は平成 2 2 年 1 月、中条村と共に長野市に編入されたが、市中心部から遠隔の地であるため需要者の中心は旧町に地縁・血縁を有する者に限定される傾向にある。信州新町地区の人口はここ 1 0 年間に 2 7 . 4 % 減少し、老年人口割合は 5 3 . 4 % と過疎化・高齢化が進展している。このため不動産取引は低調であり、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	比準価格は旧信州新町内及び旧中条村等の類似地域における取引事例のうち地域特性が類似する事例を重視して試算しており、現実の地価水準を直截に示す実証的な価格である。一方、同一需給圏内にはアパート等の収益物件は殆ど無く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、実証的な比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 [ ]	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/m <sup>2</sup> )	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正		
(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			価格変動要因の	一般的 [ 要因 ] 足許の長野県経済は新型コロナの影響による落込みから持ち直しつつあり、利便性の高い長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。			
	前年標準価格	13,200 円/m <sup>2</sup>				[ 地域 ] 市中心部とを結ぶ国道 1 9 号が昨年 7 月の地すべりで不通・片側通行となり本年 2 月に応急復旧したものの交通の脆弱性が改めて表面化。			
	-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 ] 個別的的要因に変動はない。			
	標準地番号	標準地							
	公示価格	円/m <sup>2</sup>							
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%				

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)-28	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	1,100,000 円	1㎡当たりの価格	3,520 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11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	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			
	1:2	住宅W2	農家住宅が多く見られる既成住宅地域	南4.9m市道	水道、下水	長野25km	(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	空家が増加しつつある農家集落地域。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	3,520 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	同一需給圏は旧信州新町の農家住宅地を中心とする長野市南西方面の自然的条件が類似する山間農村部の住宅地域である。旧信州新町は平成22年に長野市に編入されたが、市街地から遠く離れた市の南西端に位置し、かつ近隣地域は信州新町中心部から犀川を挟んだ対岸にある農家集落地域であり、過疎化・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である。このため不動産取引は少なく、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	比準価格は旧信州新町内及び南西方面山間農村部の類似地域における広域的な取引事例に基づき試算しており、現実の地価水準を直截に示す実証的な価格である。一方、同一需給圏にあってはアパート等の収益物件は殆ど無く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、実証的な比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	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		
	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規			[ 要因 ]		足許の長野県経済は新型コロナの影響による落込みから持ち直しつつあり、利便性の高い長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。		
	前年標準価格	3,610 円/㎡				[ 地域 ]		市中心部とを結ぶ国道19号が昨年7月の地すべりで不通・片側通行となり本年2月に応急復旧したものの交通の脆弱性が改めて表面化。		
	-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	-2.5 %	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
長野(県)-29	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久
鑑定評価額	3,580,000 円		1㎡当たりの価格	5,460 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	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120m、西50m、南170m、北60m			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30m、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	5,460 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西部及び小川村の住宅地域。需要者の中心は農家住宅等を必要とする近隣地域及びその周辺に地縁等を有する個人。中条地域は過疎化・高齢化が顕著であり、需要は弱い。近隣地域は長野市中心市街地への接近性が劣る既成住宅地域であり、需要は弱い。個性が強いため、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	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西部及び小川村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	円/㎡	[ ] 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 5,630 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/㎡		[ 要因 ] 一般的 [ 要因 ] 地域 [ 要因 ] 個別的		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。 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。 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-3.0 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和4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	
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	11,600,000 円		1㎡当たりの価格		40,300 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13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	1.4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	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							
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅の建ち並び区画整然とした住宅地域	東5.2m市道	水道、ガス、下水	今井2.3km	「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	特にない	街路	標準方位北5.2m市道	交通施設	今井駅北東方2.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
	地域要因の将来予測	市街化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。利便性が良好なため需要は強い。今後、地域の熟成度が増し、地価は上昇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	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,300 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、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。川中島地区では宅地供給が活発であるが、調整区域では法規制により開発が制限されるため、取引は多くない。近隣地域周辺の売物件の価格水準は高く、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1100万円～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	戸建住宅が建ち並び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、類似の標準地である公示価格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	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 長野-34							交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[102.0] 100	39,900	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
	34,900 円/㎡						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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通		環境		行政	
	円/㎡						画地		行政		その他		
							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	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	川中島町御厨の人口は減少傾向。物価及び原油価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。長野県経済は持ち直しに弱さが見られる。							
	前年標準価格	40,100 円/㎡				[ 地域要因 ]	大きな変動要因はない。浸水想定区域(犀川)にあるが、水害リスクは地域要因に反映している。						
	-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。								
	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	%								

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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 長野(県)-31, 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月11日, 正常価格, 1.1倍.

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: 長野市篠ノ井東福寺字下組西1813番1外1筆. (2) 範囲: 東250m, 西200m, 南150m, 北100m. (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 16,800 円/m². (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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街化調整区域は公法上の規制から賃貸用建物の建築が困難であり. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 長野-19, 公示価格 12,300 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) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 17,000 円/m², 変動率 年間 -1.2%, 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)-32	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,340,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 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13日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和4年7月5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	長野市大字吉字下畦1411番1				地積 (㎡)	552 ( )	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	既成の農家集落を中心とする住宅地域	南7m市道	水道、下水	豊野3km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西50m、南60m、北50m		標準の使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m		規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	豊野駅 西方3km	法令規制	「調区」(土砂災害警戒区域) (60, 200)				
	地域要因の将来予測	飯綱町に近く旧北国街道と県道長野荒瀬原線とに挟まれた農家集落地域。市街化調整区域のため変化に乏しく、また土砂災害警戒区域の指定もあるため外部からの需要は入りにくい。当面は現状維持で地価は下落と予測。									
(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	13,300 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	同一需給圏は長野市市街化調整区域の農家住宅地域。需要者は当地区の農業従事者にほぼ限定され圏外からの転入は少ない。市中心部から遠く離れた農家集落地域で、土地取引は地縁の選好性が強く反映されるものと思われる。したがって、需要は希薄であり、需要の中心となる価格帯についても、取引が極めて少なく、散見される地積にも差があるため把握が困難な状況にある。なお、コロナ禍であるが、元々需要は停滞しているため直接の影響度は測れない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は長野市市街化調整区域の住宅地事例を採用し比較検討したもので、近隣地域と類似の事例も含んでおり実証的ではあるが、所在が広範囲にわたり場所的同一性に欠ける。ただし、事例相互間の広域的な価格バランス検討は適正と判断される。1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格をもっ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	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 -5.0 交通 0.0 環境 -1.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野-25		[ 96.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 93.6 ]	[ 100.0 ] 100	13,300				
(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		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象標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		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 調整区域の法規制の厳しさ、過疎化、農業従事者人口の減少、高齢化等から農家住宅地の需要は経済動向等に関係なく低迷している。						
	前年標準価格	13,700 円/㎡			[ 地域要因 ] 大きな変動要因はない。吉地区では人口減少が続く。土砂災害警戒区域にあるが災害リスクは地域要因に反映している。						
	-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	-2.9 %	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
長野(県)-33	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久
鑑定評価額	9,920,000 円		1㎡当たりの価格	17,400 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	長野市真島町真島字本道沖781番				地積(㎡)	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存住宅地域	北4m市道	水道、下水	長野6.1km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東110m、西80m、南80m、北120m			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、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m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。市街化調整区域に指定されてい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	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 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	同一需給圏は長野市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は農家住宅等を必要とする近隣地域及びその周辺に地縁等を有する個人。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。個別性が強い為、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	近隣地域はアパートが少ない農家住宅中心の住宅地域であり、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 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
	長野-24		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	17,900					
	公示価格	17,100 円/㎡										
(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	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	17,600 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 -1.1 %	半年間 %									
	変動状況要因	[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4年地価調査）

令和4年7月14日提出  
長野(県)-34 宅地-1

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)-34	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 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13日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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		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	長野市松代町柴字新引459番19				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	「調区」(60,200)					
	1.5:1	住宅W2	一般住宅、公営住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5.4m市道	水道、下水	今井6.1km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南20m、北15m		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15m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の比較的区画が整然とした住宅地域	街路	標準方位北5.4m	交通施設	今井駅東方6.1km	法令「調区」(60,200)規制				
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内で公営住宅も混在する住宅団地であるが、周辺に新規開発や店舗等の出店は見られない。利便性に劣るため需要は弱い。当面現状のまま推移し、地価は下落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		17,600 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、長野市内の市街化調整区域内にある住宅地域。需要者は松代地区を中心とした圏内の居住者が中心で、周辺市町村からの転入者も考えられる。松代地区には調区内の住宅団地がいくつか存するが、いずれも需要は低調な状況で、割安な単価の取引も見られる。新規開発が制限されることから、周辺には宅地供給は見られず、取引は極めて少ない。その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	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。比準価格は少ない取引件数の中から選択、採用しているが、各事例は調区内住宅地域で地域的特性が類似しており、試算価格は実証的で信頼性が高い。以上の点を考慮し、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	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	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)対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の 形成要因の	[ 一般的要因 ]	市全体で人口が減少傾向。農家集落や調区内では高齢化率が高くなっている。物価及び原油価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。						
	前年標準価格	17,900 円/㎡			[ 地域要因 ]	大きな変動要因はない。千曲川浸水想定区域(浸水深5m~10m未満)にあるが水害リスクは地域要因に反映している。						
	-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/㎡										
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	60,000 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		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)				
	1.5:1	店舗S2	低層の店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南18m市道	水道、ガス、下水	長野4.2km	(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	1.8m市道	交通施設	長野駅北東方4.2km	法令規制 近商(90,200)			
	地域要因の将来予測	当市北部地域においてSBC通り沿い地域として路線商業地域を形成してきた。東方都計街路「高田若槻線」の開通に伴い競合幹線道路間の競争が激化し、やや競争力が劣る地域として地域動向は停滞気味。									
(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	76,000 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形成される。需要者は、市内外の法人・事業者が中心である。本地域は、幹線道路沿いに商業施設が立地し、背後地域に良好な住宅地域が広がるが、東方地域にて都計街路の供用開始が行われ幹線道路間の競争激化もあり、地域動向は停滞気味である。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。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	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 0.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	68,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	71,800				
(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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	75,200 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 -0.3 %	半年間 %								
	変動状況	[要因] 一般的 幹線道路沿い郊外路線商業地域は、路線間の競争があるものの車両関連店舗等の需要もあり、総じて安定的に推移。 [要因] 地域 地域要因に変動はない。東方都計街路高田若槻線の開通により車両通行の流れに変化が生じている。 [要因] 個別的 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	株式会社長栄	
長野(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久	
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]	62,000 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	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1筆 「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)							
	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									
(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12m、奥行約17m、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	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	背後に住宅地域を抱える中心市街地に近接する幹線道路沿いの住商混在地域で、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。当該地域の需給は概ね安定しており、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	47,800 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商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は事業所等が必要とする市内の個人・法人事業者。近隣地域は幹線道路沿いの商業施設集積度が低く繁華性がやや低い画地規模が小さい住商混在地域であり、背後の住宅地域の需給が安定していることから、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・競争の関係にある長野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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号	長野5-18					78,500		環境	交通	0.0	環境	交通	0.0	
	公示価格	66,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [83.2]	[100.0] 100		画地	環境	0.0	行政	行政	+2.0	その他	0.0
								行政	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		環境	交通		
								画地	行政		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 77,500 円/㎡		[ 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 標準地		[ 地域 ] 三輪地区の人口・世帯数はともに減少傾向。店舗・事務所の外に、住宅としての利用が目立ってきている。								
	標準地番号		標準地		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	%										

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, 畔上事務所. Includes values for 長野(県)5-3, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 畔上 豊.

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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年6月27日, 令和4年7月11日, 正常価格, 76,000 円/m², 倍.

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: 長野市大字南長野字後町々並1634番1. (2) 範囲: 東15m, 西30m, 南100m, 北50m. (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: 二方路形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、中心市街地及びその周辺に位置する商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中心商業地周辺の取引は極めて少ない中. (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: 対象基準地の検討, 変動率.

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)5-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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 S R C 5F1B	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 10 m			標準的使用	中層店舗付事務所地					
	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	特にない	街路	3 8 m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	長野大通り沿いに中層の店舗付事務所や高層の事務所・ホテル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。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(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	154,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	113,000 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、長野駅から徒歩圏にある幹線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。当該地域の店舗や事務所は、一昨年3月頃からの新型コロナウイルス感染症の影響が加わって、厳しい状況が続いていたが、最近では、コロナ後を見据えた新たな投資も見られるようになってきたことから、コロナ禍の需要に与える影響は緩和傾向にある。										
(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5階建の店舗付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、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	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	長野(県)5-11	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	201,000 円/㎡	[ 99.5 ] 100	[ 100.0 ] 100	[ 138.6 ] 100	[ 105.0 ] 100	152,000				
(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	153,000 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 -0.7 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 一般的 ] コロナ禍で、ホテルや飲食店等は厳しい状況が続いているが、コロナ後を見据えた投資も増えつつあり、需要は回復傾向にある。</p> <p>[ 地域 ] 地域要因に格別の変動はない。飲食や物販店舗、オフィス市場等の低迷が続いているが、コロナ禍の需要に与える影響は緩和傾向にある。</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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-5	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	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	87,000 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		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 (その他) (90,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南250m、北100m 標準的使用 中高層事務所地				標準的画地の形状等	間口約28.0m、奥行約25.0m、規模700㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m国道	交通施設	長野駅北西方850m	法令規制 商業(90,500)準防		
(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	113,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	66,000 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、市中心市街地に準ずる位置にあり低層店舗・中層事務所ビル利用が中心となる幹線道路沿い地域がその圏域となる。本地域を含む類似立地にある地域の賃貸需要は低調であるが、周辺地域でのマンション関連動向は活発で地価にもその影響が認められる。需要者は、市内外の法人・事業者が中心となる。需要総額水準に関しては、幹線道路沿い商業地域においては、基準地と類似規模の所有権取引が少なく中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線街路沿い商業地の事例は稀少であるが、立地あるいは街路条件等から代替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、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [126.0]	[100.0] 100	109,000				
(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 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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	長野(県)5-10 前年指定基準地の価格	[97.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	106,000				
(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]	一般的 新型コロナウイルス感染症の影響は緩和傾向にあるが、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。				
	-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				地域要因に変動はない。東方隣接地域でのマンション開発、好調な販売動向もあり、本地域地価にも影響が及びつつある。				
	標準地番号	公示価格 円/㎡			[要因]	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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-6	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	39,500,000 円		1㎡当たりの価格	78,300 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4年7月1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)				
	1:2	事務所RC7	中低層の事務所の中に、共同住宅等も見られる路線商業地域	東19.7m市道	水道、ガス、下水	長野1.1km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南300m、北100m				標準的使用	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横這い推移。									
(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	80,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,400 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、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稀少な中、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	幹線街路沿い商業地の事例は稀少であるが、立地あるいは街路条件等から代替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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号	長野5-10						標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格	113,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [147.0]	[100.0] 100	77,600		環境 0.0	環境	+40.0
									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	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	106,000 円/㎡	[97.2] 100	100 [100.0]	100 [131.8]	[100.0] 100	78,200	標準化補正	交通 0.0	交通	0.0
									環境 0.0	環境	+28.0
									画地 0.0	行政	+3.0
									行政 0.0	その他	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	前年標準価格 78,300 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	一般的 新型コロナウイルス感染症の影響は緩和傾向にあるが、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。				
	-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]	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。				
	変動率	年間 0.0 %	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	内藤事務所有限会社	
長野(県)5-7	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月13日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	43,000 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
(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1筆				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								
	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	近商(80,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東10m、西220m、南35m、北20m 標準の使用 低層店舗事務所地												
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約15m、規模165㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	南長野医療センター篠ノ井総合病院に近接	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商業地域で、小売店舗が多いことから当面現状維持と予測する。小売店舗等が多い郊外型路線商業地域の需要は回復基調にあり、地価水準は当面横ばい傾向と予測する。												
(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	54,400 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。需要者の中心は事業所等を必要とする市内の個人、事業経営者及び法人が考えられる。近隣地域は幹線道路沿いの商業施設集積度がやや高く、繁華性が普通程度の商業地域である。南長野医療センター篠ノ井総合病院に近接していることからコロナ禍の中、需要は安定的に推移している。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・競争の関係にある長野市犀南地区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総体的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	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 [112.5]	[100.0] 100	53,100		交通	0.0	環境	+3.0	行政	+6.0
	公示価格	59,700 円/㎡							画地	0.0	行政	+3.0	その他	0.0
									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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通		環境		行政	
	円/㎡								画地		行政		その他	
									その他					
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[ 一般的要因 ] 物価・原油及び資材価格の高騰により個人消費が落ち込んでいる。長野県経済は持ち直しに弱さが見られる。									
	前年標準価格	53,400 円/㎡			[ 地域要因 ] 地域要因に変動はない。浸水想定区域(浸水深5m~10m未満)にあるが水害リスクは地域要因に反映している。									
	-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	0.0 %	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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values for 長野(県)5-8, 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 円/m², 倍.

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: 長野市松代町松代字伊勢町536番1外2筆. (2) 範囲: 東100m, 西30m, 南30m, 北30m. (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 44,000 円/m². (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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格については松代地区を中心に篠ノ井地区商業地又は混在地の取引事例を広域的に採用した. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 標準地, 公示価格 59,700 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討: -1 対象基準地の検討, -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.

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)5-9	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	164,000,000 円		1㎡当たりの価格		353,000 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10日	(6)路線価	[令和4年1月]	280,000 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		長野市大字南長野石堂東沖1970番1外1筆			地積(㎡)	465	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70m、西15m、南0m、北30m			標準的使用	中高層店舗事務所併用地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約28.0m、奥行約22.0m、規模465㎡程度、形状台形										
	地域的特性	特記事項	街路	2.5m市道	交通施設	長野駅北西方80m	法令規制	商業(100,600) 防火				
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響から商況は停滞局面で推移してきたが、御開帳と感染状況の改善に伴い収益性は回復局面。今後の感染状況に対する不安もあるが、感染対策の変化もあり、堅調な地域推移が見込まれる。										
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	364,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状	+15.0 -7.0					
収益還元法	収益価格	313,000 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、長野駅前広場を中心にその周辺に形成される成熟商業地域である。需要者は、県内外の大手法人及び機関投資家等が中心となる。従来認められた北陸新幹線関連の駅前広場の整備・駅ビル建設による賑わいも、新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店・ホテルの収益性は低下に転じたが、御開帳効果及び感染症対策の変化により商況に改善傾向が認められる。類似地域に取引が稀少な地域として、中心となる需要水準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	本地域は市内でも稀少性がある商業地域で、密接な関連が認められる地域に事例が存しないため、比準価格を求めるにあたっては、地域格差は大きい立地条件面で関連性ある地域の事例も採用することとした。収益価格は、本地域の容積率を有効に活用しており、地域の収益性を反映した試算価格である。評価額の決定にあたっては、上記試算価格の性格と市場参加者の属性、周辺の開発動向等を勘案し、比準価格を重視し収益価格を関連付けて、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					
(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	[ ]						
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[ 要因 ]		新型コロナウイルス感染症の影響は緩和傾向にあり、宿泊業を中心に御開帳効果が見られ、その他商業地域の地価下落も縮小傾向。						
	継続 新規			[ 地域 ]		地域要因に変動はない。御開帳効果によるホテル稼働率の回復等があり、感染対策に左右されるが収益性にも回復傾向が観察される。						
	前年標準価格 358,000 円/㎡			[ 個別 ]		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 長野5-2												
公示価格 354,000 円/㎡												
変動率 年間 -1.4 % 半年間 -0.3 %												

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, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes details for 長野(県)5-10, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 赤羽根 資裕.

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4年1月] 路線価又は倍率, 84,000 円/m².

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: 長野市大字鶴賀字苗間平1618番7外1筆. (2) 範囲: 東150m, 西120m, 南60m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 中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 111,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当市中心市街地幹線街路沿いあるいはこれに準ずる立地にある商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 幹線街路沿いの商業地域の事例は稀少であるが、立地あるいは街路条件等から代替関係が認められる地域にある事例より試算が行われ、比準価格には、一定の実証性を認めることができる. (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/m²), 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. (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/m²), 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) 対年の検討: -1 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 106,000 円/m², -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5-5, 公示価格 105,000 円/m²), 変動率 年間 -0.9%, 半年間 0.0%.

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	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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				
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ整形								
	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				
	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。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	169,000 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域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、空中階の事務所は空室が多い状態が続いている。コロナ禍により飲食店等は厳しい状況にあるが、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	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/㎡)	標準化補正	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 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 82.0 ]	[ 100.0 ] / 100	198,000				
(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/㎡)	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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [ 要因 ] コロナ禍で、ホテルや飲食店等は厳しい状況が続いているが、コロナ後を見据えた投資も増えつつあり、需要は回復傾向にある。						
	継続 新規			地域 [ 要因 ] 地域要因に格別の変動はない。飲食や物販店舗、オフィス市場等の低迷が続いているが、コロナ禍の需要に与える影響は緩和傾向にある。						
	前年標準価格 201,000 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	長野5-9								
	公示価格	200,000 円/㎡								
	変動率	年間 -0.5 % 半年間 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 values for 長野(県)5-12, 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 values like 令和4年7月1日, 令和4年7月10日, 正常価格, 1.3倍.

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: 長野市戸隠字中社3419番. (2) 近隣地域: 東40m, 西30m, 南100m, 北150m. (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 16,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、戸隠神社を中心に観光地・リゾート地の商業地域とその周辺地域である。... (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。... (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/m²), 標準化補正, 街路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/m²), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 16,800 円/m², -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/m², 変動率 年間 -2.4% 半年間 %.

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	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	7,790,000 円		1㎡当たりの価格	22,900 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 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月17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	街路	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			22,900 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		23,600 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	-3.0 %	半年間	%						
	[要因]		一般的 [要因] 信州新町地区は過疎化・高齢化が顕著であり、引き続き不動産市況は弱い。 [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。 [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)5-14	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	63,200,000 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]	54,000 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	長野市桐原2丁目702番1外1筆「桐原2-4-8」				地積(㎡)	944	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2:1	店舗W1	店舗、事業所等が混在する路線商業地域	北西12.2m市道、西側道	水道、下水	北長野730m	(その他)(70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東180m、西90m、南30m、北40m			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35.0m、奥行約30.0m、規模1,000㎡程度、形状不整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西12.2m市道	交通施設	北長野駅南西方730m	法令準工(70,200)規制						
	地域要因の将来予測	都市計画街路「高田若槻線」の供用開始が行われ、車両の流れにも変化が生じている。基準地は当該道路の影響が及ぶ位置にあり、同一街路沿いに集客力ある店舗を擁することからも、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	低層店舗事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	形状角地	-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	69,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	47,100 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、長野市中心市街地外周部にある幹線街路沿いあるいはこれに準ずる立地にある路線商業地域である。需要者は、県内外の法人が中心となる。本地域には、一部住宅地も見られ商業特性に純化しきれない面があるが、低層店舗利用が中心となる地域で、基準地西方の都市計画街路の供用開始の影響から車両通行の流れに変化が生じたものの地価は安定局面にある。需要水準の総額は、基準地類似規模の取引は少なく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	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。賃貸による利用も行われる商業地域であるが、所有権取得による自目的取引も行われ、地価形成も当該要因を反映し形成されている。鑑定評価額の決定にあたっては、上記地域地価形成の実態を反映した比準価格を中心に、代表標準地との検討及び単価と総額の関連を踏まえ、収益価格も関連付け、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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	長野5-19	[100.7]	100	100	[100.0]	66,700	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
(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	
	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	
(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 ]	幹線道路沿い郊外路線商業地域は、路線間の競争があるものの車両関連店舗等の需要もあり、総じて安定的に推移。								
	前年標準価格	67,000 円/㎡				[ 地域 ]	地域要因に変動はない。西方都市計画街路供用開始の影響が定着化しつつある。							
	-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				[ 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		0.0 %	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, ツカダ不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 149,000,000 円 and 1m2当たりの価格: 72,800 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 (長野市中御所4丁目), area (2,053 m2), and various price comparison methods.

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	54,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 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11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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1筆				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	駐車場を有する郊外型店舗が多く、特に近年ドラッグストア等のチェーン店や自動車関連業が増えてきている。規模によってはマンション用地も考えられるため、地価は上昇に転じる可能性もあるものと予測する。							
(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	69,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	41,200 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続いているものの、郊外の路線型地域では飲食店等以外は限定的である。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			
(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			
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[ 要因 ]		コロナ禍のホテルや飲食店等への影響は続いているものの、郊外の路線商業地域への影響は限定的。		
	前年標準価格	67,300 円/㎡			[ 地域 ]		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ドラッグストア等が増えつつある。		
	-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		[ 個別的 ]		個別的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	0.0 %	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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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	準工(60,200)					
	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	(その他) (特別用途地区) (70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西30m、南150m、北400m			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30m、奥行約25m、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	郊外型路線商業地域として熟成しており、近年は中古車販売等の自動車関連業の進出が多い。地価は下落が続いてきたが、今後は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	22,100 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は商業系地域では残るものの、路線型地域では飲食店等以外は限定的である。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、いずれも路線商業系地域の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	円/㎡	[ ] 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 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/㎡		変動率 年間 0.0 % 半年間 %			
	変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[ 要因 ] 一般的 1 個別的要因に変動はない。 [ 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。					

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)9-1	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	30,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,700 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4年7月1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		地積 (㎡)	1,449 ( )	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	工場	中規模工場等が立ち並び郊外の工業団地	北西12m市道	水道、ガス、下水	長野 5.7km (その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	工場地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模		1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2 m市道	交通 長野駅 南東方5.7km
	地域要因の将来予測	須坂長野東IC周辺地域での流通業務用地を中心とした堅調な地価推移が見られ、Mウエーブ南側における工場団地構想も明らかとなり、工場用地需要は今後は活発に推移するものと予測。				
(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	20,700 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、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。需要者は県内外の法人が中心となる。小規模な工場団地を形成し、特段の変化なく推移してきたが、近年の須坂・長野東IC周辺での商業施設進出に伴う動向及びMウエーブ南側地域の工場団地構想もあり、本地域にもその影響が及んでいる。需要水準の総額に関しては、上記動向を受けて基準地規模で土地総額3000万円～4500万円とやや幅が生じる状況にある。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は、類似地域に所在する信頼性ある取引事例より試算が行われ、本地域の特性・地域動向を反映した試算が行われた。よって、評価額の決定にあたっては、信頼性が認められる比準価格を採用することとし、単価と総額の関連及び標準地との検討にも留意し、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/㎡)
	標準地番号 長野9-1					20,700
	公示価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	
	14,200 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 68.6 ]	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100	
(10) 対年の検討	-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の影響を受ける飲食・観光業に対し、工業関連動向に関しては影響が少なく、安定的な動きを示している。	
	前年標準価格	20,300 円/㎡			[ 地域 ]	地域要因に変動はない。周辺地域において、工場団地の計画が具体化しつつある。
	-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		[ 個別 ]	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	+2.0 %	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, ツカダ不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 26,200,000 円 and 1㎡当たりの価格 27,500 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 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 details on location (長野市大字北長池字上河原), area (954㎡), and various valuation methods and market characteristics.