

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 林不動産鑑定事務所. Includes values for 千曲(県)-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 林 克彦.

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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 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: 千曲市大字屋代字返町487番9. (2) 範囲: 東80m, 西120m, 南90m, 北110m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 29,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 郊外の住宅地域では大規模地に限りアパートも散見される. (8) 公示価格: 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, 対象基準地の標準価格 (円/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 29,500 円/m², 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
千曲(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	5,710,000 円		1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字戸倉字石原田2074番2				地積 (㎡)	201 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)2中専 (60, 200) (その他) (60, 164)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	北西4.1m市道	水道、下水	戸倉 800m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 15.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	国道18号や小学校に近い既成住宅地域	街路	基準方位北、4.1m市道	交通施設	戸倉駅 南西方800m	法令 (都)2中専 (60, 164) 規制				
	地域要因の将来予測	旧戸倉町中心部に近い既成住宅地で、近年大きな変化は見られず、当面は現状維持と予測される。利便性は普通であるが、街路が狭く需要は伸び悩む。地価は値頃感があるものの、当面は緩やかに下落する見通しである。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,970 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市南部の戸倉・上山田地区の住宅地域であり、需要者は圏域内の居住者が中心で、他市からの転入は少ない。かつては温泉観光地として栄えたが、台風19号による千曲川の決壊やコロナ禍による観光客減少の影響が残存している。街路条件にも劣る面があり、住宅需要の底打ち感には乏しい。需要の中心価格帯は、土地で500万~600万円程度、新築戸建てで2,100万~2,400万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	旧戸倉町中心部寄りに位置し、周辺にはアパートも見られることから一定の賃貸需要はあるが、近隣は戸建住宅が多く、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、自用目的の取引が中心と考えられる。よって、当市戸倉地区の住宅地取引事例を比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめたくうえで、単価・総額の関連にも配慮し、本件鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地	指定基準地番号	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		価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。千曲市の人口は微減、世帯数は微増で推移。						
	前年標準価格	28,500 円/㎡		[地域要因] 特に大きな変動は見られない。								
	-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	標準地										
公示価格	円/㎡											
	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	林不動産鑑定事務所
千曲(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字杭瀬下字見崎1107番1外				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	(都)1低専 (50, 80)				
	1.5:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	南東6m市道	水道、下水	屋代 1.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 100 m、北 30 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 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、6 m 市道	交通施設	屋代駅 南西方1.7km	法令 (都)1低専 (50, 80) 規制			
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域で千曲市役所移転に伴い利便性が僅かに向上した。2019年の洪水被害により一旦は需要が減速したが、比較的旺盛な住宅地需要にも支えられ地価は当面安定と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	33,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,400 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	同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域。需要者は当該圏域内の居住者が中心であるが、他市域等からの転入もみられる。屋代駅まで徒歩ではやや遠く、周辺の郊外路線商業施設も十分とは言いが、市内平均的水準は確保していると思われる。近年の金融環境改善・維持や水害からの時間的経過により一定の需要が戻りつつある。需要圏内の土地価額は900万円程度、新築の戸建物件は2,500万円程度が需要の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	千曲市役所に近く中心部寄りのため近隣地域及び周辺にはアパートも散見され賃貸借需要は普通程度にある。しかし、当該近隣地域内では主に戸建住宅が建ち並び状況で、そもそも収益性より居住の快適性が重視され、自用目的での取引が中心と考えるのが妥当である。よって、旧更埴市内等の住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考止め、地積と単価、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 []	[] 100					
(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	33,500 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	代表標準地 標準地									
	標準地番号	円/㎡									
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							
				価格変動要因	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による下振れリスクもある。住宅地取引は金融緩和継続から好調を維持。					
					[地域要因]	市中心部への時間的距離は短く、市役所新庁舎完成以降生活利便性はやや向上。水害による一時的な需要減少も落ち着いた感がある。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
千曲(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	千曲市大字上山田字東組376番1				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	(都)1低専 (50, 80) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 80 m 標準的使用 戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3m 市道	交通施設	戸倉駅 南方4.3km 法令 規制 (都)1低専 (50, 80)	
	地域要因の将来予測	旧上山田町のうち中心部から外れた既成住宅地域で、状況変化に乏しく当面現状維持と予測する。特に街路状況が悪く、千曲市中心部からは遠く、上山田温泉街の不況の間接的影響もあり地価は当面下落と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、千曲市南部の戸倉・上山田地区の住宅地域。需要者は当該圏内の居住者が中心で他市域等からの転入は少ない。戸倉・上山田温泉を中心に栄えた地域で温泉観光への依存度が高いため、長らく温泉利用客減少の影響、交通利便性にも難があるため住宅利用が伸びる理由が見当たらない。需給圏内の土地価額は300～400万円程度。新築の戸建物件は1,800万円程度が需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内や周辺では大規模画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て住宅が一般的で自用目的での取引が中心と考えられる。よって、近隣地域と同じ千曲川左岸を中心とした住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の					[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による下振れリスクもある。住宅地取引は金融緩和継続から好調を維持。	
	継続 新規							前年標準価格 18,500 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	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 -2.2 % 半年間 %							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
千曲(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.4 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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	千曲市大字内川字堀田久保871番6				地積 (㎡)	228	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東4m市道	水道、下水	千曲1.3km	(都)1中専 (60, 200) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西70m、南100m、北150m 標準的使用 低層住宅地											
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の戸建住宅地域。	街路	標準方位北 市道 4m	交通施設	千曲駅 西方1.3km	法令 規制 (都)1中専 (60, 160)					
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに多くの生活利便施設が立地しており、周辺では小規模な住宅地開発が盛んである。それに伴い地域の熟成度が向上している。今後も宅地の需給は堅調に推移し、地価動向は上昇が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	16,000 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	同一需給圏の範囲は千曲市郊外の住宅地域である。需要者は当市内の居住者、千曲市内外への通勤者が中心であり、周辺市町村からの転入者もみられる。周辺の幹線道路沿いで生活利便施設や商業施設が数多く立地していることから近隣地域の利便性は良好であり、不動産需要は強い。さらに、内川地区及び周辺では宅地開発が盛んにおこなわれていて、その取引価格水準は高い。需要の中心となる価格帯は土地で600~800万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格はアパートを想定して求めた理論的な価格であるが想定要素も含むため精度は劣る。比準価格は類似地域における信頼性の高い事例を採用しており、実証的で市場の実態を反映した価格である。近隣地域は戸建住宅の自己使用目的の取引が中心であり、市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格	[]	100	100	[]	100							
(9) 指定基準地	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	0.0	地域要因	街路	+4.0
	千曲(県)-2								交通	0.0	交通	-1.0	環境
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	32,200		画地	+3.0	行政	-3.0	その他	0.0
	33,500 円/㎡	100	[103.0]	[103.9]	100			行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 内川地区人口はやや減少、周辺地区はやや増加で推移。当地区にドラッグストア、スーパー等商業施設が集積し、公園も近くにみられる。											
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	[地域要因] 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深5m~10m未満)に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。											
	代表標準地 標準地	[個別的要因] 個別的要因による変動要因はない。											
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
千曲(県)-6	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	6,870,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月12日	(6) 路線価又は倍率	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字稲荷山字釜蓋1834番33				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都)1低専 (50,80)	
	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	稲荷山 2.4km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西75m、南45m、北50m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約17.5m、規模240㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	幹線道路背後の住宅団地	街路	基準方位北6.2m市道	交通施設	稲荷山駅 南西方2.4km	法令規制	(都)1低専 (50,80)	
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,300 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	同一需給圏は千曲市の中心市街地近郊の住宅地域及びその周辺地域である。典型的需要者は千曲川左岸に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。長期化する建築コストの高騰・高値止まりによって、建物の仕様やハウスメーカーの変更ないし土地購入エリアの見直し等も定着しつつあり、引き続き市場参加者の動向に注視が必要である。その価格水準について土地が600万円後半、新築戸建は2,000万円後半が主流となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本標準地は、千曲川左岸の住宅街にあって、幅員約6mの道路に面し、居住の快適性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点からは、低位に留まらざるを得ない。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、指定基準地との検討も踏まえて、比準価格を重視、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	千曲(県)-2 前年指定基準地の価格 33,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	29,000	標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。						
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %	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
千曲(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,130,000 円		1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		千曲市上山田温泉1丁目70番2			地積 (㎡)	258 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)商業 (80,400)	(その他)		
	1:2	店舗兼住宅 W2	旅館、小売店舗等が建ち並ぶ温泉商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	戸倉 2.1km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 21 m、規模 258 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.1m市道	交通施設	戸倉駅 南西方2.1km	法令	(都)商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	古くからの温泉街で大型旅館を中心に形成された商業地域。コロナ禍で宿泊客は減少したが、日帰り客誘致等により商況は回復傾向にあり、地価の下落も緩和が見込まれる。									
(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	31,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は戸倉・上山田に加え、北信・東信の温泉商業地全域に及ぶ。需要者は地元の個人事業者や中小企業を中心に、稀に県内外から観光業者の参入も見られる。上山田温泉の旅館業は長期不況により経営環境が悪化し、廃業・閉鎖・倒産が相次いだ。令和元年の台風19号による千曲川決壊や令和2年以降のコロナ禍の影響は徐々に薄れているが、構造的な不況の解消は容易でない。商業地の取引件数が少なく、需給の中心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	取引事例比較法には、本市商業地の取引事例を採用しており、実証性は高い。収益還元法は一棟貸しの飲食店舗を想定したが、温泉旅館街特有の旅館や土産物店は自用が一般的で賃貸にはなじまず、賃貸市場も成熟していないため、収益価格は低位にとどまった。以上により、比準価格の実証性を重視し、収益価格は参酌の域にとどめ、本件鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	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						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。千曲市の人口は微減、世帯数は微増で推移。							
	継続 新規			[地域] 特に大きな変動は見られない。							
	前年標準価格 31,900 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	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和7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 like 千曲(県)5-2, 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7年7月1日 and 令和7年7月11日.

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: 千曲市大字粟佐字獅子1537番3. (2) 範囲: 東15m, 西0m, 南40m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗事務所併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 46,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、千曲市の商業系地域が圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており. (8) 公示価格: 代表標準地 千曲5-1, 公示価格 47,200 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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 45,700 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社	
千曲(県)5-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	29,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字鑄物師屋字側淵180番5				地積 (㎡)	560 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)準工 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 250 m		標準の使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	交通量の多い基幹国道沿いに位置する路線商業地域	街路	9.5 m 国道	交通施設	屋代駅 南方1.2km	法令規制 (都)準工 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	郊外に位置する国道沿いの商業地域にあり、地域要因の変動要因は特段把握できず、当面は現状維持と予測。商況は回復途中にあることや価格水準が底値圏にあることから地価動向は横ばいと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,900 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	同一需給圏の範囲は千曲市の商業地域で長野市犀南地区も含まれる。需要者は沿道サービス業や事業所経営を行う市内の法人又は事業経営者が中心であるが全国展開する法人も含む。近隣地域は国道18号沿いの路線商業地域であり、通行量は多く、新規進出の店舗がみられるなど一定の競争力は保持している。さらに、価格水準が底値に近づいたこともあって需給関係はほぼ安定している。取引規模がばらばらで需給の中心となる土地価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映する実証的で説得力の高い価格である。低層利用が多い地域の特性を反映して建物を想定したことから収益価格は低位に試算された。収益性が十分確保できるだけの賃料水準は形成されていないと考えられるため収益価格の信頼性は低い。そこで、実証的な比準価格を重視し、商業地域であるため収益価格を比較考量して類似の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 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 +2.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [141.4]	[100.0] 100	29,600					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 旧更填市の商圏人口は拡大している。屋代スマートICの工事及び屋代地区開発事業が進展するが当地域への影響はまだみられない。						
	前年標準価格	29,900 円/㎡			[地域要因] 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深5m~10m未満)に指定されてい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。都市計画道路(都市計画決定段階・国道線)にかかるが個別的要因に影響はみられない。							
	標準地番号	公示価格		円/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社齋藤不動産鑑定
千曲(県)9-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	倍率又は倍率種類	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	千曲市大字屋代字松ヶ崎1221番1外				地積 (㎡)	1,112 ()	法令上の規制等	(都)工専 (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)	
	1:1	工場	中小工場、倉庫が建ち並ぶ国道沿いの工業地域	東8m国道	水道、下水	屋代高校前700m			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 33 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	更地インターチェンジに近い屋代工業団地内の工業地域	街路	8m国道	交通施設	屋代高校前駅北東方700m	法令 (都)工専 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	中小規模工場が立地する熟成した工業専用地域。南方約1kmに上信越自動車道に連結するスマートインターチェンジが設置される予定である。利便性の高い工業地の需要は増しており、地価は上昇傾向と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市を中心とする北信地方の工業地域であり需要者は画地規模から地元企業が中心となる。更地IC周辺には大小の工場・倉庫が立地する。近隣地域の約1km南では令和12年度完成のスマートICが設置される予定で利便性が更に向上する。米国の追加関税により景気の不透明感が増しているがICに近い工業地の需要は堅調で地価は上昇している。工業地の価格は画地規模等の個別的要因により大きく異なることから中心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	近隣地域は中小規模工場を中心とする工業地域である。比準価格は千曲市及び長野市の工業地の取引事例に基づき試算しており市場の実態を反映した価格が求められた。一方、収益価格については近隣地域及びその周辺では工場や事業所の賃貸市場が未成熟なため試算しなかった。以上より、実証的な比準価格を採用し、類似の公示標準地との検討を踏まえて、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
	標準地番号	長野9-1	[101.0]	100	100	[100.0]	19,200		地域要因
	公示価格	15,100 円/㎡	100	[100.0]	[79.5]	100			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	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	[]			地域要因
(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	18,900 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 +3.2 %	半年間 %						
	変動状況	[要因] 2024年の県内の工場立地件数は21件と前年比若干増加した。インター周辺工業地の需要は堅調に推移している。 [地域] 近隣地域の南方ではスマートIC新設を含む約35haの工業系・商業系複合の屋代地区開発計画が検討されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							