

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
千曲(県)-1 宅地-1

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)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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		千曲市大字屋代字返町4 8 7 番 9				②地積 (㎡)		176 ()	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		(都) 1 低専 (50, 80)			
	1:1	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ郊外の既 成住宅地域		北6m道路	水道、 下水	屋代 1.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 90 m、北 110 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 14.0 m、規模 180 ㎡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、6 m 道路	交通 施設	屋代駅 北東方1.8km	法令 規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測		郊外の住宅地域で熟成しており今後も現状維持と予測する。屋代駅勢圏にあるが駅裏方面で交通利便性は劣る。半面総額値ごろ感は十分出ており、旺盛ではないが一定の需要が期待され、地価は安定と予測する。									
(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 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/㎡									
	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見られる。屋代駅や屋代高校前駅まで徒歩ではやや遠く、国道等へのアクセスも悪く、交通利便性に難があり住宅地需要は伸び悩んできたが、近年の金融環境改善の影響から一定の需要が戻りつつある。需給圏内の土地価額は5 0 0 ～6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は2 , 5 0 0 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	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。しかし、後記の理由から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収益性よりも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、屋代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、指定基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 規 格 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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
	千曲(県)-2 前年指定基準地の価格 33,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [111.0]	[100.0] 100	29,300				0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。						
	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] 市中心部への時間的距離は短いが、南の幹線道路への量販店出店数や種類数が世帯数の割にまだ少なく利便性は発展途上にある。						
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率			年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
千曲(県)-2 宅地-1

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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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		千曲市大字杭瀬下字見崎1 1 0 7 番1 外				②地積 (㎡) ()		273		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		(都) 1 低専 (50, 80)			
	1.5:1	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		南東6m市道	水道、下水	屋代 1.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 120 m、南 100 m、北 30 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 18 m、奥行 約 15.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6m市道		交通施設	屋代駅 南西方1.7km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		成熟した住宅地域で道路交通網の整備により利便性が向上している。2 0 1 9 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			13,200 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		同一需給圏は千曲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いえないが、市内平均的水準は確保している。水害からの時間的経過や土地価格の値頃感から、一定の需要が戻りつつある。需要圏内における土地のみの価額は9 0 0 万円程度、新築戸建物件は3 , 0 0 0 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ぶ状況で、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られる。よって、千曲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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	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 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,500 円/㎡				[地域要因] 市中心部への時間的距離は短く道路交通網の整備により生活利便性は向上しつつあり、一定の需要が認められる。							
	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				[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/㎡											
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
千曲(県)-3 宅地-1

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	3,880,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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		千曲市大字上山田字東組3 7 6 番 1				②地積 (㎡) ()		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		(都) 1 低専 (50, 80) (その他)
	1:1.5	住宅 W1		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北西3m市道	水道、下水	戸倉 4.3km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 80 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 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、3m市道		交通施設	戸倉駅南方4.3km	法令規制 (都) 1 低専 (50, 80)
	⑤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存住宅地域で、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			17,900 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、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、長引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4 0 0 万円程度。新築の戸建物件は2, 0 0 0 万円～2, 5 0 0 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		近隣地域及び周辺地域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、千曲市内の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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定からの検討	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 []	100 []	[] 100				
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,100 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。				
	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] ここ数年の上山田地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②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	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	5,670,000 円		1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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				②地積 (㎡)	201 ()	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		(都)2中専 (60, 200)			
	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		(その他) (60, 164)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 20 m、北 20 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④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、市道4.1m	交通施設	戸倉駅南西方800m	法令規制	(都)2中専 (60, 164)		
	⑤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		28,200 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因				
			収益還元法	収益価格		14,700 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、千曲市南部の戸倉・上山田地区に存する住宅地域であり、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、令和元年東日本台風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なお残っている。街路条件にも劣る面があり、住宅地需要は依然として弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地で500～600万円程度、新築戸建住宅で2,100～2,400万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認められるが、近隣は戸建住宅が多く、収益性よりも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て求めた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめたうえで、単価と総額との関連にも留意し、本件鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (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
		公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	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 []	100 []	[] 100						
(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 28,400 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 千曲市の人口は微減、世帯数は微増で推移している。							
	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] 特に大きな変動は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
千曲(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	7,480,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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8 7 1 番 6				②地積 (㎡)	228 ()	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		(都) 1 中専 (60, 200)	
	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		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 150 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	幹線道路背後の戸建住宅地域		街路	基準方位北、市道 4 m		交通施設	千曲駅 西方1.3km	法令 (都) 1 中専 (60, 160)	
		⑤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集積し、周辺では小規模な住宅地開発が進展している。これに伴い地域の熟成度も向上しており、宅地需給は堅調で、地価は今後も上昇傾向で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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 32,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 16,700 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	同一需給圏の範囲は、千曲市郊外の住宅地域である。需要者は千曲市内の居住者及び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には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、内川地区及びその周辺では宅地開発が盛んに行われており、取引価格水準も高位にある。需要の中心となる価格帯は、土地で 6 0 0 万円～8 0 0 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、想定要素を含むため、精度が劣る。比準価格は類似地域における信頼性の高い取引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として価格決定が行われることが多い。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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		地域要因
	標準地番号								街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定からの検討	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		地域要因
	千曲(県) -2								街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0		
	33,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [102.0]	[103.0] 100	32,800		0.0 0.0 0.0 0.0		
(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 32,300 円/㎡				③価格形成要因の	[一般的要因] 千曲市の人口は微減、世帯数は微増で推移している。					
	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] 特に大きな変動は見られない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +1.5 % 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)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	8,020,000 円		1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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			②地積 (㎡)	258 ()	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		(都)商業 (80, 400)			
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用 低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	戸倉駅 南西方2.1km	法令規制	(都)商業 (80, 400)		
	⑤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			31,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			16,800 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、戸倉・上山田地区に加え、東北信地域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であり、稀に県内外から観光関連事業者の参入もみられる。上山田温泉の旅館業は長期的な不況により経営環境が悪化し、廃業が相次いだ。令和元年東日本台風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つつあるものの、構造的な不況の解消は容易ではない。商業地の取引件数は少なく、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、当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、収益価格は低位に試算された。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (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 []	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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。						
	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] 特に大きな変動は見られない。						
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
千曲(県)-6 宅地-1

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	長野第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8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和8年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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 1 8 3 4 番 3 3			②地積 (㎡)	237 ()	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		(都) 1 低専 (50, 80) (その他)			
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東6.2m市道	水道、ガス、下水	稲荷山 2.4km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 75 m、南 45 m、北 50 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 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	いわゆる千曲川左岸における国道背後の住宅団地		街路	基準方位 北 6. 2 m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)		
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、千曲市中心部に程近く、国道沿いの商業施設も充実している。また建築資材等の高値止まりは、相対的に地価が低位に留まる地域の住宅需要に繋がっていることから、今後、安定的な地価の推移が予測される。											
(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 13,900 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、千曲市中心部近郊の住宅地域である。典型的需要者は、当該地域とゆかりのあるマイホーム保有目的のご家族が中心となる。建築コストの高値止まりや建築基準法等の改正によって、土地建物規模の縮小・建物仕様やオプション工事の多様ないし住宅購入検討エリアの広域化等、市場参加者の創意工夫が続いており、その影響が当該地域でも認められる。価格水準について、土地が 6 9 0 万円程度、新築戸建は 3, 0 0 0 万円前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	本基準地は、千曲川左岸の住宅街にあって、国道沿いの商業施設に程近く、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、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		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	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) 指定からの検討基準地	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
	千曲(県)-2												
	前年指定基準地の価格 33,500 円/㎡			[100.0] 100	100 [103.0]	100 [113.3]	[101.0] 100	29,000					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 ☐ 新規												
	前年標準価格 29,000 円/㎡												
	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/㎡												
	②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)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	8,020,000 円		1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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			②地積 (㎡)	258 ()	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		(都)商業 (80, 400)	
	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		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模			260 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記	特にない		街	11m市道	交通	戸倉駅	法令	(都)商業
		事項			路		施設	南西方2.1km	規制	(80, 400)
⑤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			31,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			16,800 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、戸倉・上山田地区に加え、東北信地域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 が中心であり、稀に県内外から観光関連事業者の参入もみられる。上山田温泉の旅館業は長期的な不況により経営環境 が悪化し、廃業が相次いだ。令和元年東日本台風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つつ あるものの、構造的な不況の解消は容易ではない。商業地の取引件数は少なく、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、当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 格は低位に試算された。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 とし た	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,500 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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。					
	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] 特に大きな変動は見られない。					
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
千曲(県)5-2 宅地-1

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)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	45,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和8年7月3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				千曲市大字栗佐字獅子1 5 3 7 番 3				②地積 (㎡)		371 ()		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		(都)準住居 (60, 200)							
	1.5:1		店舗 S2		各種店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		西12m国道、背面道		水道、ガス、下水		屋代 800m		(その他)							
(2)	①範囲				東 15 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用		低層店舗事務所併用地									
近隣地域	③標準的画地の形状等				間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模 375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		国道1 8号と屋代南高校の間における比較的規模の小さな路線商業地域		街路 1 2 m 国道		交通施設		屋代駅北西方800m		法令規制 (都)準住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		本地域は、コロナ禍が明けて以降、世帯数の増加傾向が認められる。また、来春に開設が予定される清泉大学農学部の新校舎も程近くにあつて、更なる若年層の人口確保や千曲市全体の活性化の実現に注目が集まっている。																	
(3)	最も有効使用の判定				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 0.0									
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		46,200 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		二方路 0.0									
			収益還元法		収益価格		28,900 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、千曲市及び周辺市町村の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小売・サービス業等を生業とする地元事業者が中心となる。千曲市の商業地域においては、集客力のある大型店舗の郊外化が進み、その郊外において、住宅需要が比較的満たされていることもあつて、渋滞する国道沿いの商業地については、需要の停滞を否定し得ない。なお、商業地は取引件数が少なく、需要の中心となる価格水準の把握は困難な状況が続いている。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本基準地は、国道1 8号沿いの商業地域にあつて、商業の利便性や視認性を有している。比準価格は、現実の取引事例に基づく実証性を有し、各取引事例を土地の事業性の観点から考察している。収益価格は、標準的店舗ビルを想定して賃貸事業に係る収支を検証している。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、規準となる標準地との検討も踏まえ、比準価格を重視、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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		地域要因		街路 +3.0	
	標準地番号 千曲5-1										45,100		標準化補正		交通 0.0		交通 +1.0			
(9) 指定からの検討	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		地域要因		街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100				標準化補正		交通 0.0		交通		+1.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因		一般的要因 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、地元企業の業績向上・実質賃金の改善等、経済の好循環が期待されている。													
	■ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因		[地 域 要 因] 特段の変動は認められない。テナントの入替や老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思料される。													
	前年標準価格 45,500 円/㎡						[個 別 的 要 因] 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																			
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				③ 価格変動要因															
	標準地番号 公示価格 円/㎡																			
(10) 対象基準地の検討	②変動率				③ 価格変動要因															
	年間 -0.4 % 半年間 %																			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月17日提出
千曲(県)5-3 宅地-1

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)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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澗1 8 0 番 5				②地積 (㎡) ()		560		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		(都)準工 (60, 200)		
	1:1.5	店舗兼住宅W2		低層店舗、工場、事務所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南西9.5m国道	水道、下水	屋代1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 250 m				②標準的使用 低層店舗地						
	③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 長方形								
	④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 9.5m国道	交通施設	屋代駅南方1.2km		法令規制	(都)準工 (60, 200)		
	⑤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であり、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。価格水準は底値圏にあることから、地価は横ばいで推移するものと予測される。										
(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 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あり、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を中心であるが、全国展開する法人も含まれる。近隣地域は国道1 8 号沿いの路線商業地域であり、通行量が多く、一定の競争力を保持している。さらに、価格水準が底値圏に近づいたこともあって、需給関係は概ね安定している。取引規模が多様であるため、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利用目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映した実証的で説得力の高い価格である。低層利用が多い地域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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 千曲5-3	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 41,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [139.8]	[100.0] 100	30,000		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +37.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0		行政 +1.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,900 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	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] 特に大きな変動は見られない。						
	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	合同会社斎藤不動産鑑定
千曲(県)9-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	20,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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1 2 2 1 番1 外				②地積 (㎡)		1,112 ()		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		(都)工専 (60, 200)			
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 120 m、北 50 m				②標準的使用		工場地				
	③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								
	④地域的特性	特記事項	更埴インターチェンジに近い屋代工業団地		街路	8m国道		交通施設	屋代高校前駅 北東方700m		法令規制	(都)工専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	周辺には大規模工場も立地する熟成した工業専用地域。南方約1 km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		20,100 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及び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。更埴IC周辺には大小の工場・倉庫が立地する。近隣地域の約1 km南では令和1 2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。中東情勢の影響があるものの景気は持ち直しの動きが続いておりICに近い工業地の需要は底堅く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。比準価格は千曲市内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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	公示価格								交通	0.0		交通	-8.0
	長野9-1							環境	0.0	環境		-10.0	
	15,500 円/㎡		[101.3]	100	100	[100.0]	20,000	画地	0.0	行政		0.0	
			100	[100.0]	[78.7]	100		行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格								交通			交通	
	円/㎡		[]	100	100	[]		環境		環境			
			100	[]	[]	100		画地		行政			
								行政		その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 令和7年の県内の工場立地件数は1 5件、立地面積は1 3 h aと前年比減少したが、インター周辺工業地の需要は底堅い。								
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 近隣地域の南方ではスマートIC新設並びに産業ゾーンを含む約3 5 h aの屋代地区開発計画が策定され道路用地等の取得が進んでいる。								
	前年標準価格 19,500 円/㎡				[個別的要因] 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												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+3.1 %	半年間	%								