

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定 株式会社	
東御(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		6,400,000 円		1㎡当たりの価格	18,600 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13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				東御市滋野字乙女平736番92		②地積 (㎡)	344 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北西6.1m市道	水道、ガス、下水	滋野 2.3km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 150 m、北 100 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 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道18号背後の熟成した傾斜地の住宅団地		街路	基準方位 北6.1m市道	交通施設	滋野駅 北西方2.3km	法令規制	(都)1低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅団地で、近年変化は見られない。需給関係は弱含みで、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	+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 18,600 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	同一需給圏は当市（殊に旧東部町）の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市部の居住者が中心であり、熟成した住宅団地であるものの、小・中学校及び商業施設からやや離れ、交通・生活利便性がやや劣る傾斜地の住宅地域であり、地価は下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は600万円～800万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千曲市右岸の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額（格）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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 東御-2 公示価格 27,800 円/㎡		$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{146.5}$	$\frac{101.0}{100}$	18,700				
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 18,900 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は微増。金利上昇及び建築費高騰から住宅販売にやや陰りが見られる。					
	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] 熟成した住宅団地であり、目立った変化はない。					
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %					[個別的要因] 方位が北西であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	昭和不動産鑑定 株式会社
東御(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	6,980,000 円	1㎡当たりの価格	27,900 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 13日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		東御市本海野字太平寺1496番92				②地積 (㎡)	250 ()	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)					
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅の建ち並ぶ分譲住宅地域	南東6.2m市道	水道、ガス、下水	田中1.9km	(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 80 m、南 130 m、北 120 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道18号北側背後の区画 整然とした住宅団地	街路 基準方位 北6.2m市道	交通施設	田中駅 北西方1.9km	法令 規制	(都)1低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測		上田市寄りの熟成が進む住宅団地で、今後も現状を維持しながら推移するものと思料される。需給は弱含みで、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		+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			27,900 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	同一需給圏は当市(殊に旧東部町)の住宅地域で、需要者は当市内または上田市への通勤者が中心である。当市の中心部に比較的近く、また、上田市寄りに位置することから、通勤・生活利便性に優れる住宅地域であるが、地価の下落は続いている。需要の中心となる価格帯は、土地は600万円～800万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)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) 指定基準地の検討	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -31.0 0.0 0.0
	東御(県)-1											
	前年指定基準地の価格 18,900 円/㎡	[98.4] 100	100 [101.0]	100 [68.3]	[103.0] 100	27,800						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 28,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は微増。金利上昇及び建築費高騰から住宅販売にやや陰りが見られる。							
	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] 熟成が進む住宅団地であり、目立った変化はない。							
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				[個別的要因] 方位が南東であるほかは、標準的画地である。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	昭和不動産鑑定 株式会社	
東御(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	5,840,000 円		1㎡当たりの価格		7,350 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13日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	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	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		東御市下之城字下宮前239番3			②地積 (㎡)	794 ()	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) (60, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 L S2		農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域	東7m市道	水道、下水	滋野 5.7km	(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	県道東部・望月線東側背後の農家集落	街路	7.0m市道	交通施設	滋野駅 南西方5.7km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの集落地域で発展性がなく、今後も徐々に過疎化が進行するものと予測する。								
(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 7,350 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	ない				
	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	同一需給圏は当市に存する農家集落と判定した。既存の農家集落で大きな変動は見当たらず需要が乏しい地域であるため取引が過少で価格帯と属性分析は困難である。需要者は地縁性が強く取引内容も縁故売買等の事情のあるものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は拡大した需給圏より収集した農家集落等の取引事例より算定されたもので、比準過程も適切に行われ不動産市場を反映した規範性の高い価格と思考する。一方、収益価格は理論的な価格であるが、当該地域は農家集落で、賃貸市場が極めて未成熟であるため試算は行えなかった。よって実証的な比準価格を重視し、市場の推移、動向等を斟酌のうえ、鑑定評価額（格）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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,500 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は微増しているが、農家集落は過疎化が進行。						
	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] 地域自体に目立った変化はない。						
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				[個別的要因] 標準的画地であり、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	共信不動産鑑定（株）	
東御(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格		33,700 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	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		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		東御市田中五里田5 2 番 1			②地積 (㎡)	499 ()	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)			
	1.5:1	店舗 W2		飲食店、小売店等の 低層店舗が建ち並ぶ 商業地域	西6.5m県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	田中 260m	(その他) (90, 390)			
(2)	①範囲		東 25 m、西 30 m、南 120 m、北 110 m			②標準的使用		低層店舗地			
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 18 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記 事項	田中駅を核とした中心市街 の一角。飲食店を主とした 商業地域。		街 路	6. 5m県道	交通 施設	しなの鉄道田中駅 北東方260m	法令 規制	(都)商業 (80, 390)	
	⑤地域要因の 将来予測	市の中心的商業地域であるが、郊外店舗や上田市の大型商業施設などへ顧客が流れ、商況は振るわない。商業地としての 需要は細いものの地価は周辺住宅地との関係で安定的な推移が予測される。									
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地		+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		33,700 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		20,400 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	同一需給圏は東御市一円に及び、田中、県、常田、本海野の商業地域により強い代替競争関係が作用する。需要者は飲 食業を中心に理容美容など個人向けサービス業、小売販売業などを行う地元の法人ないしは個人を主とする。顧客流出 などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期に渡って下げ続けてきたが、近年は周辺住宅地価との関 連で底堅くなっている。商業地取引事例の価格は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなしており、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費 用を計上して試算したものであるが、地縁の選好性が強く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面もある。よっ て、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、商業地として発展的要因を欠き、停滞感、先細 り感を伴って推移する近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡を充分検討し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。										
(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 基 準 地 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 33,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 市の人口は微減、世帯数は微増傾向。生産年齢人口は微減を 続ける一方、老年人口は増加傾向。土地取引件数減少傾向。						
	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] 特に地域要因の変動はない。田中地区の人口1. 1％減少、 世帯数1. 1％増加。商況は振るわず商業地需要は細い。						
	②変動率				年間	-0.3 %	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
東御(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
東御(県)9-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	360,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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		東御市加沢字原畑1 3 3 3 番3 外				②地積 (㎡)	27,675 ()	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)		
	不整形 1:4	工場		大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地	南東8m市道、背面道	水道、下水	滋野 1.3km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 100 m、南 400 m、北 100 m			②標準的使用		工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 280 m、規模 28,000 ㎡程度、形状 不整形								
	④地域的特性	特記事項	東御市工業地の中核をなす羽毛田工業団地。南西向緩傾斜地勢。		街路	8m市道	交通施設	滋野駅西方1.3km	法令規制	(都)工専 (土砂災害警戒区域) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		国道1 8号に隣接する工業団地内に所在し、今後も概ね堅調な展開が見込まれる。中東情勢に不透明感が増すものの、工場向けの土地需要は旺盛であり、地価は強含み。								
(3)	最有効使用の判定		工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 高圧線下地		0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,000 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		同一需給圏は東信地方全域で市街地周辺から郊外への広範囲に点在する工業地域、需要者は県内外で事業を展開する製造業を中心とした企業と判定した。工場用地の需要は依然旺盛であるが、A I向け半導体関連が押し上げた影響で直近では長野県製造業の業績は改善したものの、中東情勢・原材料高騰で先行きは悪化の見通しとなっている。なお工業地の取引は件数が少なく、中心価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適正に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性を適切に反映し規範性は高い。一方工場の取引は自己使用目的が支配的で、賃貸工場はほとんどな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。したがって、本件においては比準価格を中心とし、他の工業地との検討を踏まえ、市場の推移・動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地	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	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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全国的及び全県的に工業地の需要は堅調に推移し、価格は上昇傾向にあるが、先行きは不透明。					
	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] 特別な地域要因の変動はない。					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					