

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
立科(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	3,690,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 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	[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6月12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		北佐久郡立科町大字芦田字下宮地裏 1 6 6 8 番 2 4				②地積 (㎡)	365 ()	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	都計外 (その他)		
	1.2:1	住宅 W2	農地の中に中規模一般住宅が建つ分譲住宅地域	北東4m町道	水道、下水	滋野 9.5km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 10 m、北 30 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 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	農地の中に開発された小規模な住宅地域	街路	基準方位 北 4 m町道	交通施設	滋野駅9.5km	法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測		昭和 5 9 年から 6 3 年頃に郊外の丘陵地に開発された小規模な住宅地域で、周辺は農地が多く宅地化は進んでいない。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 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		10,100 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、立科町及び隣接する佐久市北西部や東御市南部の住宅地域で、需要者の中心は町内及び隣接市町の居住者等である。対象基準地は、立科町の郊外の丘陵地に比較的古い時期に開発された小規模な住宅地域である。町内では町や民間業者による小規模な宅地分譲が行われ一定の供給はあるが、最寄駅から遠いことなどの利便性が劣ることから住宅需要は少なく、地価は引き続き下落傾向で推移している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、町内及び隣接する佐久市等の類似性を有する取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。当該地域は古い開発に係る住宅地域で、原価法及び収益還元法は適用できず、比準価格のみ試算したが、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。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。なお、規準・比準が可能な公示地及び基準地がないので、これらとの規準等は行わなかった。								
(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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。				
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。丘陵地の畑の中に開発された小規模な住宅地域で、利便性が劣ることから、住宅地としての競争力は劣る。				
	前年標準価格 10,200 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	-1.0 %	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
立科(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	2,220,000 円		1㎡当たりの価格	11,400 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 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		北佐久郡立科町大字芦田字上町屋敷2 6 8 7 番 1				②地積 (㎡)	195 ()	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	都計外	
	1:1.5	住宅 W2		旧街道沿いに在来家屋が建ち並ぶ既成住宅地域		北7m町道	水道、下水	田中 13km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 0 m、北 30 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 12 m、奥行 約 16 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	旧中山道沿いの古くからの住宅地域		街路	基準方位 北 7 m町道	交通施設	田中駅13km	法令 都計外 規制	
		⑤地域要因の将来予測								旧芦田宿の中心部に比較的近い中山道沿いの古い家並みの住宅地域である。近年は高齢化や過疎化が進み、空家や空地が増えつつある。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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 11,400 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、立科町及び隣接する佐久市望月地区や長和町等の住宅地域で、需要者の中心は町内及び隣接市町の居住者等である。対象基準地は、立科町の中心部に近い古くからの住宅地域であるが、過疎化や高齢化が進み、最近では空家が増えており、外部からの移住需要は少ない。町内では町や民間業者による小規模な宅地分譲が行われ一定の供給はあるが、最寄駅から遠いことなどから住宅需要は少なく、地価は引き続き下落傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、町内及び隣接する市町の類似性を有する取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。当該地域は古くからの住宅地域で、原価法及び収益還元法は適用できず、比準価格のみ試算したが、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。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。なお、規準・比準が可能な公示地及び基準地がないので、これらとの規準等は行わなかった。									
(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 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 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 11,500 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。				
	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] 地域要因に格別の変動はない。旧中山道沿いの古くからの住宅地域で、過疎化や高齢化が進み、空家も増加傾向で、住宅需要は少ない。				
						[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -0.9 % 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
立科(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	43,100,000 円		1㎡当たりの価格	14,600 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10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6月12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		北佐久郡立科町大字芦田字西赤羽根 1 8 6 8 番 6 外			②地積 (㎡)	2,951 ()	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		都計外	
	台形 1.5:1	店舗 S1		低層の店舗、営業所等が増えつつある国道沿いの路線商業地域	北13m国道	水道、下水	田中 12km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 0 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 70 m、奥行 約 40 m、規模			2,800 ㎡程度、形状 ほぼ台形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 3 m国道	交通施設	田中駅12km		法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		当町を横断する国道沿いに郊外型の店舗や事業所等が増えつつある路線商業地域で、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	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			14,900 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			11,500 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、当町を含む東信圏域の幹線道路沿いの商業地域で、需要者は物販や飲食店を全国展開する流通業者や沿道サービス事業等を拡大しようとする地場の法人等が考えられる。大手の店舗需要は、定期借地や建設協力金等を差し入れて借家するケースが多いが、最近では地価が下落し値頃感がでてきたことなどから取得するケースもみられる。コロナ後の社会経済活動が活発化する中で、車両交通量の多い、幹線道路沿いの店舗需要は安定している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、基準地に郊外型の店舗を建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、想定建物のボリューム等により収益性に差違が生じるので、やや流動的な側面も有する。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、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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡			③ 価格変動状況	[一般的要因] 路線型の商業地域においては、借地や借家需要が中心で、コロナ後の社会経済活動が活発化するなかで、好調業種の需要は上向いている。					
	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] 地域要因に格別の変動はない。郊外型の路線商業地域であるが、店舗の集積度が低いことから、路線商業地域としての競争力はやや劣る。					
					[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 %					