

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
上田(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	56,400 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		上田市材木町1丁目132番2「材木町1-12-18」			②地積 (㎡)	216 ()	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) 準防 (その他) (70, 200)
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	上田 1.4km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 60 m、北 60 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 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市中心部に近い利便性の高い既成住宅地域		街路	基準方位北 8m市道	交通施設	上田駅 北東方1.4km	法令規制 (都)2中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		市の中心部に近く生活利便性の良好な既成住宅地域で、今後も現状を維持していくものと思料する。又、中心市街地内は選好度が高く需要は堅調であり、地価も上昇傾向で推移と予測する。						
(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		56,400 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		28,300 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	同一需給圏は中心市街地及びその外周部を含む住宅地域で、需要者は圏内の居住者が中心である。当該地域は市の中心部に近く、小学校やスーパー等に近接し生活利便性が良好で選好度が高い。又、市内の需給動向は利便性の高い市中心部に近い地域の需要が堅調であり、既成市街地内では供給が限られていることから地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1000～1500万円程度、新築戸建住宅で2500～3500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中心市街地内の取引事例を採用し、特に対象基準地周辺の類似性の高い事例を中心に求めた実証的で説得力を有する価格である。一方、収益価格は当該地域が自用の戸建住宅を中心とした地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。よって、市場の実態を反映している比準価格を標準に、収益価格を参酌して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	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	街路 0.0	地域要因 街路 -5.0
	標準地番号 上田-2							交通 0.0	交通 +3.1
	公示価格 67,100 円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{123.4}$	$\frac{103.0}{100}$	56,100	環境 0.0	環境 +26.0	
							画地 +1.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(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	⑦内訳 標準化補正	街路	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通	交通
							環境	環境	
							画地	行政	
							行政	その他	
							その他		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因	[一般的要因] 利便性の高い中心市街地内及びその近郊では地価が上昇し、中心市街地から離れた旧町村部、利便性の劣る地域とは格差が広がっている。 [地域要因] 市中心部に近い利便性の高い住宅地域であり、選好度が高く地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格 55,400 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 +1.8 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所	
上田(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	8,740,000 円		1㎡当たりの価格		39,000 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 15日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		上田市諏訪形字南中田9 6 4 番 1 1				②地積 (㎡)	224 ()	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 住居 (60, 200)		
	1:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	城下 200m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 15 m、北 15 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 m、奥行 約 15 m、規模 230 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	千曲川左岸地区で、右岸の中心市街地に近い住宅地域		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	城下駅 南方200m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地で、ほぼ熟成しており今後も現状を維持していくものと思料する。周辺は新興の住宅地がモザイク状に拡大し需給は比較的堅調に推移しており、当該地域も地価は微増傾向で推移すると予測する。									
(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 39,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 17,600 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	同一需給圏は千曲川左岸地区で、右岸の中心市街地に比較的近い住宅地域。需要者は市内の居住者が中心であり、周辺市町村からの転入者も見受けられる。当該地域及びその周辺は千曲川右岸の中心市街地に近接し、大型商業施設にも近く、近年では県道長野上田線が拡幅整備されたことも相乗し、住宅適地としての選好度は高く需要は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1 0 0 0万円程度、新築戸建住宅で2 5 0 0～3 0 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	当該地域及びその周辺は戸建住宅の自用目的の取引が大半で、周辺にはアパートも見られるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。又、比準価格は千曲川左岸地区の諏訪形、御所等の右岸中心市街地に比較的近い地域の事例を採用し求めており、規範性を有する価格である。よって、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、収益価格を参酌し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	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 0.0	地域要因	街路 +5.0
	上田(県)-1						交通 0.0		交通 -1.7		
	前年指定基準地の価格 55,400 円/㎡		[101.8] 100	100 [103.0]	100 [145.9]	[103.0] 100	38,700		環境 0.0		環境 +40.0
(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] 利便性の高い中心市街地内及びその近郊では地価が上昇し、中心市街地から離れた旧町村部、利便性の劣る地域とは格差が広がっている。						
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 千曲川左岸地区の住宅地域で、右岸の中心市街地に近い利便性の良い地域であり、周辺を含め需給は比較的堅調である。						
	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				[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 +1.3 %	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
上田(県)-3	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	14,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円/m ²	

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 11日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上田市中央西1丁目6389番1外「中央西1-4-23」			②地積 (㎡)	297 ()	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) 準防					
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.5m市道	水道、ガス、下水	上田 1.4km		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 120 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状		台形					
	④地域的特性	特記事項	上田城趾公園に近い既成住宅地域。	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	上田駅 北西方1.4km	法令規制	(都)1中専 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	街区整然とした既成の住宅地域で、利便性が良好で需給は安定しており、熟成した住宅地域として今後も同様に推移すると予測する。											
(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 0.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		50,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		23,900 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												
同一需給圏は千曲川右岸の中心部に近い住宅地を中心として、千曲川左岸の比較的中心部に近い地域を含む。需要者の中心は上田市在住のファミリー層であるが、地元の居住者が大半を占める。利便性が良好で需要は底堅く、供給が少ないため、地価は緩やかな上昇傾向となっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000～1500万円程度、新築建売で2500万円～3500万円前後と認められる。													
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由												
対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川右岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、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	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 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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +7.0 0.0 0.0
	上田(県)-1 前年指定基準地の価格 55,400 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	49,900						
(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			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 市の人口はやや減少傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。								
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,300 円/㎡				[地域要因] 中心部に近い利便性が良好な住宅地域で、地域要因に格別の変動はない。								
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+1.4 %	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
上田(県)-4 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
上田(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	8,550,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 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		上田市上塩尻字宮浦3 4 5 番3 外			②地積 (㎡) () 284		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)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に空き地等が見られる郊外の住宅地域	西4.7m市道	水道、ガス、下水	西上田 850m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 100 m、南 40 m、北 80 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 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡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、市道 4. 7 m	交通施設	西上田駅 東方850m	法令 (都) (60, 200) 規制	
	⑤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。利便性の良好な地域の需給は安定しており、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		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地に準じた効用増 +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		30,100 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		12,000 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、千曲川右岸の上田市西部に位置する住宅地域である。需要者は上田市内の事業所に勤務し、戸建住宅を取得する個人が中心である。塩尻地域は全般的に需給が安定しており、近隣地域も中心市街地への接近性にはやや劣るものの、商業施設へのアクセスに優れた既成住宅地域であることから、需給は概ね安定している。取引の中心価格帯は、土地が7 0 0 万円～1, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が2, 7 0 0 万円～3, 2 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		比準価格は、代替・競争関係にある上田市西部等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、最有効使用を前提とした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は収益性が重視されていない。よって、収益価格は参考にとり、比準価格を採用し、標準地及び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	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 0.0 地域要因 街路 0.0	
		上田-6							交通 0.0 交通 -2.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	上田(県)-1	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 地域要因 街路 +3.0	
		前年指定基準地の価格							交通 0.0 交通 -2.0	
(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	30,100 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。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
		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				[地域要因] 特に大きな変動は見られない。				
		☐ 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/㎡								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

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
上田(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	4,930,000 円		1㎡当たりの価格	23,800 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		上田市中野字池下507番1				②地積 (㎡)	207	③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)		
	1:1.5	住宅 L S2	農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域	北6.3m市道	水道、下水	中野 190m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 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 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6.3m市道	交通施設	中野駅 西方190m	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		郊外の住宅地域であるが、小・中学校、最寄り駅等に比較的近く利便性が優れる。近年変化は見られず、当分の間現状を維持するものと予測する。							
(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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 23,800 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、千曲川左岸の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。当市中心部への接近性が劣るものの、小・中学校、最寄り駅等に比較的近く、交通・生活利便性に優れた住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、500万円～700万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は当市郊外に位置する住宅地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、戸建住宅中心の住宅地域であるため賃貸需要は少なく、事業収支の観点から、アパート等を想定することが困難なため、試算は行えなかった。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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 上田-8	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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 36,400 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{150.3}$	$\frac{100.0}{100}$	23,800		交通 0.0		交通 +4.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +52.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 +2.0		行政 -3.0
(10) 対象基準地の前年の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。						
	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 0.0 % 半年間 %			[個別的要因] 方位が北であるほかは、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	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	9,240,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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 15日	(6) 路線 価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		上田市古里字天竺 1 9 5 0 番 1 2				②地積 (㎡)	231 ()	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)					
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ市街地東方の住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	上田 3.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 90 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 18 m、奥行 約 13 m、規模		230 ㎡程度、形状		長方形						
	④地域的特性	特記事項	浅間サンライン・国道18号上田バイパス背後の住宅団地	街路	基準方位北、市道6m	交通施設	上田駅 東方3.2km	法令	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		上田市内では需要が見込まれる地域であり、現状のまま堅調に推移するものと思われる。										
(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		40,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		19,700 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、上田市街地東方の染屋台地上段一帯に広がる近郊住宅地域であり、需要者は上田市の居住者及び市内への通勤者を中心である。当該地域を含む古里地区は、上田中心市街地への近接性に優れることから、住宅適地として宅地開発が盛んに行われており、分譲住宅地の販売も概ね堅調に推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする自用目的での需要が中心の地域であり、収益価格は共同住宅を想定して求めたが、地価に見合う賃料が得られないため低位に試算された。本件は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、周辺類似地域の住宅地の取引事例を基に試算した実証的で信頼性に優る比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格とした	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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +35.0 0.0 0.0
	上田(県)-1												
	前年指定基準地の価格 55,400 円/㎡		[101.8] 100	100 [103.0]	100 [137.7]	[102.0] 100	40,600						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動要因の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 39,000 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。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。								
	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] 特に大きな変動は見られない。								
	②変動率 年間 +2.6 % 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	昭和不動産鑑定 株式会社
上田(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	8,880,000 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		上田市蒼久保字村東1476番29				②地積 (㎡)	301 ()	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)			
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	信濃国分寺1.8km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 160 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		300 ㎡程度、形状		ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記事項	国道18号北側背後の高台の熟成した分譲住宅地域	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	信濃国分寺駅東方1.8km	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地域であり、近年変化は見られない。北方に国道18号上田バイパスの延伸が予定される。完成後は交通便利性の向上が期待される。地価は横ばいと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定					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		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	同一需給圏は千曲川右岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。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住宅地域であるものの、熟成した分譲住宅地域で北方に国道18号上田バイパスが通過する予定であり、地価は横ばいである。需要の中心となる土地の価格帯は、800万円～1000万円程度である。									
(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、「千曲川」右岸に位置する住宅地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、周辺には賃貸住宅は見られるものの、当該分譲地内では見られない。採算性が低く、事業収益の観点から共同住宅想定の説得力が低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) 公示価格を規準とした	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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他
	上田(県)-1 前年指定基準地の価格 55,400 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [190.7]	[103.0] 100	29,600				
(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 29,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。					
	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] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。北方で国道18号上田バイパスの工事が進行中。					
	②変動率 年間 0.0 % 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	
上田(県)-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		8,630,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2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		上田市築地字堀之内1 0 2 番 3 4				②地積 (㎡) (283)		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) (その他)	
	1:1.5	住宅 W1		区画整然とした画地上に低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北東4.3m市道	水道、ガス、下水	上田原 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 90 m、南 90 m、北 120 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 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道1 4 3 号築地バイパス東側背後の区画整然とした分譲住宅地域		街路	基準方位 北4.3m市道	交通施設	上田原駅西方1.5km	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地化が進む分譲住宅地で、小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れ、周辺では宅地開発が進行し、地価は上昇傾向と予測する。									
(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 +1.0			
(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 16,200 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	同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市の居住者や周辺市町村部から市内への通勤者が中心である。小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れた住宅地域であり、周辺では宅地開発が進行し、地価は上昇傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、7 0 0 万円～1 0 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	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と思路する。収益価格は収益性の観点からアパートを想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地及び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	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 上田-8							交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 36,400 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{118.7}$	$\frac{101.0}{100}$	30,500	標準化補正	環境 0.0	環境 +20.0		
								画地 +2.0	行政 -3.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	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/㎡)	標準化補正	街路 0.0	街路 +5.0		
	上田（県）-1							交通 0.0	交通 +3.0		
	前年指定基準地の価格 55,400 円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{181.7}$	$\frac{101.0}{100}$	30,400		環境 0.0	環境 +68.0		
								画地 +3.0	行政 0.0		
(11) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	②変動率	③変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。 [地域要因] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。周辺で住宅地開発が進行。 [個別的要因] 方位が北東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							
	☒ 継続 ☐ 新規	年間 +0.7 %	半年間 %								
	前年標準価格 30,300 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										
(12) 対象基準地の前年標準価格等	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号		[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。 [地域要因] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。周辺で住宅地開発が進行。 [個別的要因] 方位が北東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
(13) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。 [地域要因] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。周辺で住宅地開発が進行。 [個別的要因] 方位が北東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							
	年間 +0.7 %	半年間 %									

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
上田(県)-9	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	4,540,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 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9日	(6)路線価又は倍率	[年 1月] 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	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		上田市下之郷字上迎乙2 6 9 番 4				②地積 (㎡)		178 ()	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) (その他)	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		南4.7m私道	水道、ガス、下水	大学前 380m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 10 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北4.7m市道	交通施設	大学前駅 北方380m		法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		郊外の住宅地域で、近隣地域を含め周辺地域の変動要因は特段把握できず、現状のまま推移すると予測する。地価は当面横ばい傾向と予想する。								
(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 25,500 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			同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。最寄り駅、商業施設等に比較的近く交通・生活利便性に比較的優れる住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、5 0 0万円～7 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			比準価格は、当市郊外に位置する住宅地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、戸建住宅中心の住宅地域であるため賃貸需要は少なく、収益物件の想定は困難であり、試算は行えなかった。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、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	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 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 +1.0 交通 +3.0 環境 +45.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 36,400 円/㎡		[100.4] 100	100 [102.0]	100 [146.3]	[104.0] 100	25,500				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。					
	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 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 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 方位が南であるほかは、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	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-10	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格	22,500 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 15日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地番並びに「住居表示」等		上田市長瀬字水押2805番20				②地積 (㎡)	355 ()	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 (60, 100)				
	1:1	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4.6m市道	水道、ガス、下水	大屋 1.4km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 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 19 m、奥行 約 17 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、市道 4.6m	交通施設	大屋駅 南方1.4km	法令規制	(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地化が進む中規模の住宅団地で、近年変化は見られない。上田市のベッドタウンであるものの、生活利便性がやや劣るため、住宅需要は低調で、地価は今後も下落傾向が続くものと予測される。										
(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		+1.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		22,500 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		11,100 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、上田市郊外に位置し、依田川右岸の住宅地のうち、中央部から北部にかけての長瀬、塩川、下丸子及び中丸子地区等の住宅地と把握される。主な需要者は丸子地区に居住し、当地域に生活基盤を有する個人である。当地区では人口減少が継続しており、市中心部への接近性や生活利便性も劣ることから、住宅地需要は低調で、地価も下落傾向にある。中心価格帯は土地で500～800万円程度、新築戸建住宅で2,300～2,800万円程度である。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の不動産市場を反映した規範性の高い価格と思量する。一方、収益価格は収益性の観点から共同住宅を想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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 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	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	+2.0 0.0 -20.0 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 [81.6]	[101.0] 100	22,800					
(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 22,700 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。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。							
	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] 特に大きな変動は見られない。							
	②変動率 年間 -0.9 % 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15日提出
上田(県)-11 宅地-1

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	
上田(県)-11	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	塚田 栄二郎
鑑定評価額		7,030,000 円	1㎡当たりの価格		21,100 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)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上田市中丸子字中沢1054番1			②地積 (㎡)	333 ()	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 W2		中規模一般住宅の中 に農地等が見られる 郊外の住宅地域	西4m市道	水道、 ガス、 下水	大屋 5.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 30 m、北 100 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 18.3 m、奥行 約 19.5 m、規模			333 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	旧丸子町の中心市街地である上丸子に比較的近い住宅地域		街路	基準方位北、4m市道	交通施設	大屋駅 南西方5.1km		法令規制 (都)1低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		旧丸子町の中瓶部に比較的近い既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、当面は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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 10,700 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	同一需給圏は旧丸子町を中心とする住宅地域である。需要者の中心は旧丸子町に地縁的選好性を持つ者が大半を占める。旧丸子町の既成住宅地で周辺では特段の発展要因は見当たらず、また市中心部の住宅地と比較すると利便性の点で相対的地位はやや劣るものの、需要は概ね均衡している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで700万円前後、新築建売で2500万円前後と認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、類似性のある住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地及び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) 公示標準価格	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 上田-9							交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 22,000 円/㎡	$\frac{98.7}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{103.5}$	$\frac{102.0}{100}$	21,000		環境 0.0	環境 +0.5		行政 +1.0
								画地 +2.0	行政 0.0		その他 0.0
								行政 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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	東御(県)-1							交通 0.0	交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{90.5}$	$\frac{102.0}{100}$	21,100		環境 0.0	環境 -13.0		行政 0.0
	18,900 円/㎡							画地 +1.0	行政 0.0		その他 0.0
								行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 市の人口はやや減少傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,100 円/㎡				[地域要因] 旧丸子町の既成住宅地域で、特段の変動要因は見当たらない。						
	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				[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 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
上田(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	6,240,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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 上田市真田町長字重附7 2 5 7 番 4			②地積 (㎡) (339)		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		
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域	北7.8m市道	水道、下水	上田 9.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 110 m、西 30 m、南 75 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 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	旧真田町の中心部に近い分譲住宅団地	街路	基準方位北 7. 8 m市道	交通施設	上田駅 北東方9.3km	法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測	上田市の中心市街地から遠距離に位置し、総体的に接近性、利便性は劣る。しかし、真田地区の中心部に近く地区内での利便性は比較的良好な地域であり、今後も現状を維持していくものと思料する。							
(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		18,400 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	同一需給圏は真田地区の南部を中心とし、旧上田市北東部を含む住宅地域。需要者は真田地区の居住者が主体で、圏外からの転入者は少ない。真田地区は上田市街地から遠距離に位置し、総じて接近性、利便性が劣るため需要は弱含みで推移しているが、旧上田市との境付近は店舗等も存し利便性は比較的良好な価格も相対的に低廉なため需給の改善も窺える。需要の中心となる価格帯は土地で5 0 0 ～8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2 0 0 0 ～3 0 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	比準価格は真田地区の取引事例が少ない中から対象基準地に近接した類似性の高い事例を採用でき、これを中心に求めた実証的で信頼性を有する価格である。又、真田地区は上田市街地から遠距離に位置し、接近性、利便性が劣り賃貸需要は弱く、投資採算性の観点から収益物件を想定することは現実的でないため収益還元法は非適用とした。よって本件では、比準価格をもっ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 18,400 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 利便性の高い中心市街地内及びその近郊では地価が上昇し、中心市街地から離れた旧町村部、利便性の劣る地域とは格差が広がっている。				
	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] 中心市街地から遠距離に位置し、総体的に接近性、利便性が劣る。旧上田市境に近い利便性の比較的良好な地域では、需給の改善も窺える。				
					[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 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
上田(県)-13	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	5,630,000 円		1㎡当たりの価格	8,530 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/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		上田市下武石字稻荷1 4 7 9 番 5				②地積 (㎡)	660 ()	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)		
	1:2.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅 が散在する農家住宅 地域	西4m市道	水道、 下水	大屋 11km			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 100 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 16.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 640 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	旧武石村で、水田等農地に 囲まれた小規模な集落地域	街 路	4m市道	交通 施設	大屋駅 南西方11km	法令 規制	都計外
	⑤地域要因の 将来予測	旧武石村の小規模な農家集落地域で一帯は純農村の色彩を留め、上田市街地等からは遠距離に位置し利便性等が劣るため、外部からの新規参入者は少なく需要は弱い。今後も、同様の傾向で推移し地価は下落が続くと予測。							
(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	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		8,530 円/㎡		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	同一需給圏は旧武石村を中心とした住宅地域で近隣の長和町、旧北御牧村等も含む。需要者は武石地区の居住者、地縁血縁関係者が主体で、地区外からの転入者は少ない。当該地域の属する旧武石村は上田市街地から遠距離に位置し、総じて接近性、利便性が劣る。加えて、純農村の色彩を留め外因を受け難く硬直的な地域特性を有し、需給は元来より弱含みである。又、取引が少ない状況から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	当該地域は旧武石村で山間に純農村の色彩を留める農家集落地域であり、更に、上田市街地等からは遠距離に位置し接近性、利便性が劣り外部からの新規参入者は少なく、賃貸市場の形成は認められないため収益還元法は非適用とした。又、比準価格は武石地区で生じた実際の取引事例を中心に求めており、実証的で信頼性を有する価格である。よって、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 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	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 8,620 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 利便性の高い中心市街地内及びその近郊では地価が上昇し、中心市街地から離れた旧町村部、利便性の劣る地域とは格差が広がっている。				
	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] 旧武石村の農家集落地域で純農村の色彩を留め、かつ、中心市街地からは遠距離に位置し、総体的に接近性、利便性は劣り需要は弱い。				
	②変動率 年間 -1.0 % 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	株式会社西入不動産鑑定事務所
上田(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	36,500,000 円		1㎡当たりの価格	40,800 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/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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				上田市御所字下満丁196番10外				②地積 (㎡)		894	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)近商 (80, 200)			
	1:1	店舗 L S1		店舗、一般住宅等が 混在する県道沿いの 商業地域		南16m県道		水道、 ガス、 下水	三好町 200m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 170 m、西 150 m、南 45 m、北 30 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 30 m、奥行 約 30.0 m、規模				900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 事項	近年、拡幅整備された千曲 川左岸地区の主要幹線沿い における商業地域		街 路	16m県道		交通 施設	三好町駅 北西方200m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		地域を貫く県道が拡幅整備され街路条件が改善し潜在的需要者は認められるが、路線商業地としては既存の地域でまと まった用地の確保は難しく需要は郊外幹線、新興路線に分散している。地価はほぼ横ばいで推移と予測。											
(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		ない			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		41,800 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		22,500 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		同一需給圏は中心市街地周辺から郊外の路線商業地域である。需要者は沿道型店舗等を目的とした市内事業者が中心で ある。当該地域を貫く県道は千曲川左岸地区の主要幹線で、右岸の中心市街地に連結するため利用度の高い路線であり 、近年は拡幅整備が行われ街路条件が改善されたことから潜在的需要が認められる。但し、路線商業地としては郊外路 線等に需要が分散しており、最近の取引が少ないため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		比準価格は同一近隣の事例を含む千曲川右岸・左岸地区の類似地域における実際の取引事例を採用し求めており、実証 的で市場の実態を反映した説得力を有する価格である。又、収益価格は商業地の評価においては本来重視すべき価格で あるが、当該地域は賃貸市場の成熟度が低く、収益性が価格に反映され難いことから低位に求められた。よって、比準 価格を中心に収益価格を比較考量し、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 規 準 と した 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.6 +7.0 0.0 0.0	
	標準地番号 上田5-4													
(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/㎡													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,700 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 上田駅周辺等は利便性等から潜在的需要を有し、郊外幹線は 収益性等により選別され一部で需要が顕在化しているが、全 体的には弱含み。									
	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] 県道の拡幅整備に伴い街路条件が改善しており、多目的での 利用可能性を包含し、潜在的需要が認められる。									
	②変動率 年間 +0.2 % 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15日提出
上田(県)5-2 宅地-1

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	
上田(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	塚田 栄二郎
鑑定評価額		7,900,000 円	1㎡当たりの価格		23,500 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	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上田市上丸子字沢田3 5 1 番 1				②地積 (㎡) ()		③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)近商 (80, 200) (その他)		
	1:2	店舗 S3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		東11m市道	水道、ガス、下水	大屋 5.6km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 25 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 336 ㎡程度、形状								
	④地域的特性	特記事項	旧丸子町の中心商店街		街路 1 1m市道	交通施設	大屋駅 南西方5.6km		法令規制	(都)近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		旧丸子町の中心商業地域であるが、路線型商業施設に客足が流出して空洞化が進展しているためやや衰退傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予測する。								
(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		23,500 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	同一需給圏は、旧丸子町を中心とする商業地域である。需要者の中心は旧丸子町に地縁の選好性を持つ個人事業者等にほぼ限定される。かつては中心商業地域であったが現在は客足が郊外型商業施設に流出しており、取引は少なく、需要は弱含みが続いている。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	周辺では収益性に基づく取引は低位にならざるを得ないことから、自用目的での取引が優位であり、収益価格は信頼性がやや劣る。これに対し、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、本件の比準価格は周辺の商業地に係る取引事例から求められており、信頼性が高い。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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) 公示標準価格とした	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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上田5-5 公示価格 23,800 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	22,500					
(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 24,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 物価は上昇傾向にあるが、商業地域としては繁華性の優劣より地価の動向が左右され、二極化傾向が顕著となっている。						
	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 円/㎡				[地域要因] 旧丸子町の中心商業地域で、客足が流出して需要が停滞しているほか、特段の変動要因は見当たらない。						
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②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	昭和不動産鑑定 株式会社	
上田(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	75,000,000 円		1㎡当たりの価格		32,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9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		上田市築地字上川原25番1外				②地積 (㎡)	2,323 ()		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) (その他) (70, 200)		
	台形 1:1	店舗 S1		大規模な小売店舗等が増えつつある郊外幹線沿いの路線商業地域	西25m国道	水道、ガス、下水	上田原 1.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 230 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 50 m、奥行 約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	国道143号築地バイパス沿いの商業地域		街路 25m国道	交通施設	上田原駅 北西方1.8km		法令規制	(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		郊外の基幹国道沿い商業地域で、北方の上田古戦場公園の整備が進められ、将来は徐々に熟成を高めていくものと予測する。								
(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				33,400 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		同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は沿道サービス業を行う長野県内外の法人が中心である。当該地域は車両交通量が比較的多い基幹国道沿いの郊外路線商業地であるものの、路線商業地間での競争が激しく、大型商業施設への顧客の流出が続いている。また、北方の上田古戦場公園の整備が進められている。なお、地価は横ばいで推移している。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる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		収益価格は、直接法にて純収益を資本還元したもので比準価格に内包する投資的要素相当分を排除する等の使用収益を前提とするもので、商業地の立地採算性が重視される観点において説得力を有するものの、想定要素の介入、賃料市場の特異性等から低く試算された。従って、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を標準として捉え、収益価格に関連づけ、更に、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記のとおり鑑定評価額（格）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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	標準地番号 上田5-4							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 +32.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0		行政 +2.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	②変動率										
	年間 0.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 32,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		③ 価格形成要因の変動状況	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										

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
上田(県)5-4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 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 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2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所在地及び地番並びに「住居表示」等		上田市天神1丁目2822番8「天神1-3-2」			②地積 (㎡)	353 ()	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) 準防	
	1:2.5	店舗 S5	中小規模の小売店舗等が集まる駅に近い商業地域	北東18m県道	水道、ガス、下水	上田 360m		(その他) (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		中低層店舗地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 30 m、規模			360 ㎡程度、形状		ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記事項	当市中心部の駅前通りに続く県道沿いの商業地域	街路	18m県道	交通施設	上田駅 北西方360m	法令規制	(都)商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設への顧客の集中が進む中でも、当市中心部の駅前通りに続く商業地域で商況は底堅く地価は上昇傾向と予測する。							
(3)	最有効使用の判定					中低層店舗地		(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			66,600 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない
	収益還元法		収益価格			44,800 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	同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は不動産賃貸業、飲食業等を営もうとする長野県内の法人が中心である。中心商店街が、アリオ上田及び郊外大型小売店舗との競争関係において繁華性が減退している中でも、駅前地区はその希少性から需要は根強く、また、マンション需要の期待性もあり地価は上昇傾向である。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる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	収益価格は直接法にて試算したもので、理論的価格であるが、多くの想定要素の介入に加え、賃貸借慣行未成熟による確な賃料水準把握の困難性等から精度は劣る。従って、当市に位置する商業地域の事例を採用し、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を重視して捉え、収益価格を関連づけて正常価格に接近するものとし、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記のとおり鑑定評価額（格）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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 +5.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{165.9}$	$\frac{100.0}{100}$	66,000			
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 65,200 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大型商業施設への顧客の流出も見られるが、需要は根強く地価は上昇傾向である。				
	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] 地域自体に目立った変化はない。				
	②変動率 年間 +0.9 % 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	株式会社西入不動産鑑定事務所
上田(県)5-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	44,800,000 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	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		上田市常田3丁目455番27外 「常田3-15-56」			②地積 (㎡)		952 ()		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		⑩(都)準工 (60, 200)				
	台形 1:1.5	店舗兼工場 L S1		営業所、店舗等が建 ち並ぶ国道沿いの商 業地域	東13m国道	水道、 下水	上田 1.9km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 120 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 台形								
	④地域的特性	特記 事項	自動車関連の営業所が多い 路線商業地域		街 路	1 3 m国道		交通 施設	上田駅 東方1.9km		法令 規制	(都)準工 (特別用途地区) (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	中心市街地を貫く主要幹線沿いで顧客の流動性、繁华性の高い地域であり潜在的需要者は有する。但し、供給は限られ需要は用地確保の比較的容易な新興路線等に分散している。なお、地価はほぼ横ばいで推移と予測。											
(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		49,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		26,800 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	同一需給圏は上田市の中心市街地、及びその外縁部に続く幹線沿いの商業地域である。需要者は沿道型店舗、飲食チェーン店、営業所等を目的とした県内外の企業である。当該地域は中心市街地を貫く主要幹線である国道18号沿いに店舗、レストラン、自動車ディーラー等が連担する繁华性の高い路線商業地域であり、潜在的需要者は有する。但し、既存路線で供給が限られるため最近の取引は少なく、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	比準価格は対象標準地と同一国道沿いの事例を含んだ中心市街地、及びその周辺の類似性の高い取引事例を採用し求めており、実証的で信頼性の高い価格である。他方、収益価格は沿道型店舗の一括賃貸を想定し求めたが、路線商業地の特性から駐車場に面積を要し、建物面積は相対的に限界があるため低位に求められた。よって、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、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 標準 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	0.0	地域 要因	街路	+1.0
	公示価格								交通	0.0		交通	-0.9
	上田5-4								環境	0.0		環境	-11.0
	42,300 円/㎡		$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	46,600		画地	0.0		行政	+2.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	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		地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格								交通			交通	
	円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(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			③ 価格 変動 要因 の 形成	[一般的 要 因] 上田駅周辺等は利便性等から潜在的需要を有し、郊外幹線は収益性等により選別され一部で需要が顕在化しているが、全体的には弱含み。 [地 域 要 因] 中心市街地を貫く主要幹線沿いで繁华性の高い地域であり、潜在的需要者は有するが、供給は限られ新たな出店等は見られない。 [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 47,000 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	+0.2 %	半年間	%								