

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
坂城(県)-1 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
坂城(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,640,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 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		埴科郡坂城町大字上五明字上河原 9 3 0 番 1 1				②地積 (㎡)	310 ()	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	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域		南5.1m町道	水道、ガス、下水	坂城 2.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 60 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 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	昭和 5 0 年代に分譲されたいわゆる千曲川左岸の住宅団地		街路	基準方位 北 5. 1 m町道	交通施設	坂城駅 南西方2.1km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		本地域は、地勢が平坦なこともあって、比較的、地元の住宅需要を満たしている。国道 1 8 号坂城更埴バイパス坂城町区間の改良工事等が進められており、工業振興・雇用創出等、地域経済の活性化が期待されている。								
(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 18, 200 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、坂城町及びその隣接市の住宅地域である。典型的需要者は、当該地域とゆかりのあるマイホーム取得目的のご家族が中心となる。坂城町は、製造業を基幹産業とするものの、町外からの通勤者も多く、住宅地の需要には、必ずしも繋がっていない。上五明エリアは、相対的に地価が低位に留まっているため、好意的な需要も一部に認められる。その価格水準は、土地が 5 6 0 万円程度、中古戸建は 1, 0 0 0 万円中盤まで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団地にあつて、幹線道路沿いの商業施設にも程近く、南道路に面し、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、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。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て、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。										
(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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 坂城-2								交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 21, 700 円/㎡		[99. 6] 100	100 [105. 0]	100 [117. 6]	[104. 0] 100	18, 200	標準化補正	環境 0.0	環境 +22. 5	
								画地 +5.0	行政 -3.0	行政 -3.0	
								行政 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0
								標準化補正	環境 0.0	環境 +22. 5	
								画地 +5.0	行政 -3.0	行政 -3.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	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。					
	■ 継続 □ 新規					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。					
	前年標準価格 18, 400 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. 1 % 半年間 %										

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
坂城(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	4,670,000 円		1㎡当たりの価格	23,000 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	[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		埴科郡坂城町大字中之条字寺浦1 1 0 4 番 8			②地積 (㎡)		203 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	東4m町道	水道、 下水	テクノさかき 1.3km		(その他) (60, 160)	
(2)	①範囲			東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m		②標準的使用		低層住宅地		
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等			間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	坂城インター線北側背後の 住宅地域		街 路	基準方位北 4 m 町道		交通 施設	テクノさかき駅 北東方1.3km	
									法令 規制	(都) 1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の 将来予測		郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく当面現状のまま推移するものと予測する。人口減少・高齢化に加え、生活利便性にやや難があるため、需要は低調で地価は下落傾向にある。							
(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 		

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
坂城(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	5,430,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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	[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		埴科郡坂城町大字南条字中町806番6				②地積 (㎡)		277 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中 心に周囲に農地が多 く見られる住宅地域		南4m町道	水道、 下水	テクノさかき 1.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 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 12.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	国道18号東側背後の農地 を開発した住宅地域		街 路	基準方位北 4m 町道		交通 施設	テクノさかき駅 南東方1.8km		法令 規制	(都)1低専 (50, 80)
		⑤地域要因の 将来予測		南部郊外の田地に囲まれた住宅地域。地域要因に特段の変動はなく当面現状のまま推移するものと予測する。人口減少・高齢化に加え、生活利便性にやや難があるため、需要は低調で地価は下落傾向にある。								
(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 <			

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
坂城(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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	[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					②地積 (㎡)		713 ()		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)準工 (60, 200)				
	1:1.5	店舗 R C 3		国道沿いに店舗、自動車整備工場、住宅 等が混在する地域		南西14m国道		水道、 下水	坂城 1.4km		(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 120 m、北 80 m					②標準の使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模			700 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	坂城町の中央部に位置する 国道18号沿いの地域		街 路	14 m 国道	交通 施設	坂城駅 南東方1.4km		法令 規制	(都)準工 (土砂災害警戒区域) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	本地域は、国道沿いの商業地域であるが、一般住宅等も混在し、商業施設の集積度は低い。隣接市の大型商業施設が地元顧客のニーズを満たしていることから、商業地の需要もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。												
(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		25,500 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		14,100 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、坂城町及び隣接市の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、建設業・小売業等を生業とする地元事業者が中心となる。当該地域の市場規模は小さく、上田市や千曲市の大型店舗に顧客流出が続き、その商況は厳しい。今後、商業地としての需要のみならず、住宅地としての需要も想定せざるを得ない。なお、商業地に係る需要と供給並びに市場参加者のいずれもが限定的と思考され、その価格水準についても把握の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、店舗の他、工場・住宅等も混在する地域に所在するが、なお商業地としての需要となる。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、標準的店舗により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 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 坂城5-1		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 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	街路	0.0	地域	街路	-2.0
	公示価格 28,000 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [110.1]	[100.0] 100	25,000			交通	0.0	要因	交通	+4.0
										環境	0.0		環境	+8.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指 定 基 準 地 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		地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
(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 25,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的] 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。									
	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] 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、なお商業地利用が継続すると思考される。									
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。									