

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
須坂(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	7,330,000 円		1㎡当たりの価格	25,100 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 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所在及び地番並びに 「住居表示」等					須坂市望岳台 1 3 番 8		②地積 (㎡)		292 ()		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		1 低専 (50, 80)										
	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		南4m市道		水道、 ガス、 下水		須坂 2. 5km		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m					②標準の使用		戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等			間口 約 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																			
	④地域的特性		特記 事項		郊外の比較的規模の大きい 既成住宅団地		街 路		基準方位 北 4 m市道		交通 施設		須坂駅 南方2. 5km		法令 規制		1 低専 (50, 80)						
⑤地域要因の 将来予測		本地域は、須坂市郊外の既成住宅地域である。当該地域は、主に中古住宅の流通市場となるが、リフォームコストの高 値止まりや施工期間の長期化等から、なお、その停滞傾向を否定し得ない。																					
(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, 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、須坂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。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・建物仕様の変更やオプシ ョン工事の多様化しない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。その価格水準は、主に中古住宅の流通市場となり、1、000万円中盤までが主流となる。																					
(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、須坂市郊外の住宅地域に所在し、土地建物の規模にゆとりもあって、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、収益価格は地域の实情と投資 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、特に、総額の観点を重視して、指定基準地との均衡が保たれている比準価格を以て、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 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 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+3.0 0.0 +58.5 +3.0 0.0	
	須坂(県)-3																						
	前年指定基準地の価格 41, 000 円/㎡		[101. 0] 100		100 [102. 0]		100 [168. 2]		[104. 0] 100		25, 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 25, 200 円/㎡					③ 価 格 変 動 形 成 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。													
	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。													
	②変動率 年間 -0. 4 % 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

須坂(県)-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
須坂(県)-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	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	34,600 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				須坂市臥竜6丁目3番121 「臥竜6-7-9」				②地積 (㎡)	321 ()	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		1 住居 (60, 200)							
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域		南東4.7m市道		水道、 ガス、 下水	須坂 2.5km		(その他) (60, 188)							
(2)	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 50 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 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 321 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記 事項	臥竜公園の南東側に位置す る既成住宅地域		街 路	基準方位 北 4.7 m市道		交通 施設	須坂駅 南東方2.5km		法令 規制	1 住居 (60, 188)					
	⑤地域要因の 将来予測		本地域は、須坂市郊外の既成住宅地域である。土地と建物の大きさにゆとりもあって、居住の快適性を有している。住宅地の需要と供給は、共に安定しており、当面、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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		34,600 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		17,700 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、須坂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。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・建物仕様の変更やオプション工事の多様化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。その価格水準は、土地が1, 110万円程度、新築戸建は3, 000万円中盤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		本基準地は須坂市郊外の住宅地域に所在し、土地建物の規模にゆとりもあって、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 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 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	
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格 41,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [102.0]		100 [120.9]		[103.0] 100		34,600			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0			+2.0 0.0 +18.5 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 34,400 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 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。											
	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。											
	②変動率 年間 +0.6 % 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
須坂(県)-3 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	
須坂(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	9,650,000 円		1㎡当たりの価格		41,400 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	[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		須坂市大字須坂字八木沢1038番3外				②地積 (㎡) ()		③233		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		1 住居 (60, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		東6.9m市道	水道、ガス、下水	須坂 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 110 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 233 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	中学校に近接した住宅地域		街路	基準方位北、6.9m市道	交通施設	須坂駅 北東方1.1km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		市中心部に近い住宅地域で、需要は底堅く、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		41,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		23,400 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	同一需給圏は須坂市中心部に近い市街化区域の住宅地が中心である。需要者は市内の居住者が中心であるが、手頃感から長野市へ通勤する転入者も見られる。市中心部への接近性や生活利便性が良好で需要は堅調であり、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1000万円前後、新築建売で3000万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、市中心部に近い住宅地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、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 41,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にあるが、長野市のベッドタウンとしての位置づけも見られ、住宅地需要は全般的に堅調である。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 市中心部に近い住宅地域で、特段の変動要因はない。						
	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。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
須坂(県)-4 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
須坂(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 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	[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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	須坂市田の神22番11	②地積(㎡)	255	⑨法令上の規制等	1低専(50,80)
	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
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道、ガス、下水	須坂1.1km
(2)近隣地域	①範囲	東150m、西40m、南70m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約16.0m、規模255㎡程度、形状正方形				
	④地域的特性	特記事項	中心部の北西外縁に位置する住宅団地	街路	基準方位北、7m市道	交通
					須坂駅北西方1.1km	法令
						規制
	⑤地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域であり、特段の変動要因は見当たらず、当面の間、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	+4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 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	同一需給圏は須坂市中心部に近い市街化区域の住宅地が中心である。需要者は市内の居住者が中心であるが、手頃感から長野市へ通勤する転入者も見られる。古い住宅団地であるが、中心部に近く値頃感があり、需要は底堅く、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1000万円前後、新築建売で3000万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で、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。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、本件の比準価格は農家住宅地の取引事例を中心として求められており、信頼性が高い価格である。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、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	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/㎡)
	公示価格	[]	100	100	[]	
	円/㎡	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/㎡)
	須坂(県)-3					
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[104.0]	37,600
	41,000 円/㎡	100	[102.0]	[111.1]	100	
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にあるが、長野市のベッドタウンとしての位置づけも見られ、住宅地需要は全般的に堅調である。			
	■継続 □新規		[地域要因] 古くからの住宅団地で、特段の変動要因はない。			
	前年標準価格	37,700 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 +0.5 %	半年間 %			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
須坂(県)-5 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	
須坂(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	塚田 栄二郎
鑑定評価額	5,340,000 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	[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		須坂市大字福島字屋敷2 4 3 番3 外				②地積 (㎡)		411 ()	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		「調区」 (60, 100)				
	1:2	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ 古くからの住宅地域	東9.7m県道	水道、 下水	村山 2.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 400 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 15.3 m、奥行 約 26.0 m、規模					411 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9. 7 m県道	交通 施設	村山駅 南西方2.8km		法令 規制	「調区」 (60, 100)	
	⑤地域要因の 将来予測		須坂長野東インター付近で大規模商業施設が開業したが、本基準地は市街化調整区域で土地利用に制約が認められるため、現状では発展要因は見られないことから、当面は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	ない			
(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		同一需給圏は須坂市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地縁の選好性を持つ兼業農家等が中心であり、外部からの転入は少ない。周辺で大規模商業施設が開業したものの、行政的条件から土地利用の制約があり、また浸水リスクも存するため、プラスの影響は限定的で需要は弱含みが継続している。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケースが多く、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		対象基準地は市街化調整区域内の住宅地域に所在し、行政的条件としての制約から賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しない。比準価格の適用に当たっては、須坂市の市街化調整区域内に存する住宅地に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。したがって、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 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 の 検 討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,100 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にあり、市街化調整区 域内の土地需要は全般的に弱い。							
	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/㎡				[地 域 要因] 周辺で大規模商業施設が開業したが、行政的条件から土地利 用の制約があるため、プラスの影響は限定的である。							
					[個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.8 % 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
須坂(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	11,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	45,000 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 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格			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 須坂市大字須坂字横町3 2 2 番 3					②地積 (㎡)	247 ()	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		商業 (80, 400)				
	1:2	店舗兼住宅 S3F1B	各種小売店舗が建ち 並ぶ古くからの商業 地域	南7.5m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 700m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 30 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 20.0 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	蔵の町並みが残る銀座通り 沿いの商業地域	街 路	7. 5m市道	交通 施設	須坂駅 南東方700m	法令 規制	商業 (80, 400)			
	⑤地域要因の 将来予測	小売店舗や飲食店等が建ち並び蔵の町並みが残る古くからの商業地域である。観光交流センターの開設や石畳風舗装の 街路整備事業等も行われているが、旧来の商店街は衰退傾向で、この傾向は今後も続く予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					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		45,900 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		31,900 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、須坂市中心部及び市内の幹線道路沿い等の商業地域で、需要者の中心は、自用の店舗等を求める地場の 法人や個人事業者等である。当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ「蔵のまち」須坂を代表する商店街で、観光 交流センター等も整備されているが、観光需要も少ないことから、衰退傾向にある。地域経済の状況や店舗の郊外化・ 大型化等が更に進む状況下では、今後も新規投資等は少ない状況が続くと考えられる。											
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 比準価格は、類似性を有する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は、標準地に2階建の店 舗兼共同住宅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、当該地域では店舗や 事務所の賃貸需要は少なく、収益性に基ついた市場は形成されていない。以上の各価格の性格及び当該地域の状況等を 勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、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 須坂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	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 +5.0 +3.0 0.0 0.0
	公示価格 54,600 円/㎡	[99.9] 100	100 [105.0]	100 [115.7]	[100.0] 100	44,900						
(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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,100 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 店舗の郊外化や大型化の流れのなかで、大型店等への顧客の 流出に歯止めがかからず、旧来の商店街等は空洞化が進み、 衰退傾向。							
	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] 地域要因に格別の変動はない。旧来の商店街は衰退し、観光 需要も伸びないなかで、当該地域への新たな投資は少ない状 態が続いている。							
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	41,200 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6月25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		須坂市大字須坂字金井原1 4 4 5 番8外				②地積 (㎡)	357 ()	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		近商 (80, 200)		
	台形 1:1.5	事務所兼住宅 S2		小売店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北東10.4m市道	水道、ガス、下水	須坂 700m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 80 m				②標準的使用		低層店舗住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項	旧来型商業地域で、近年は店舗から住宅への転換が増えている。		街路	10.4m市道	交通施設	須坂駅 南東方700m		法令規制	近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測		中心部に近い旧来型商業地域であるが、繁華性が劣り、住宅地域へと移行しつつある。イオンモールが令和7年10月に開業し、郊外への顧客の流出に拍車がかかり、地価の下落傾向は今後も続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅地						(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 42,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 21,400 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、須坂市のほかに隣接する小布施町や長野市の商業地域及び住商混在地域。需要者は地元企業や個人事業者が中心と考えられる。商業施設は近年郊外の幹線道路沿いに展開しており、さらにイオンモールも令和7年に開業したことから、中心商業地域周辺は空洞化が著しく、需要は総じて低調である。商業地取引は件数が少なく、また画地規模も様々なため、市場の中心となる土地の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	市内の商業系地域の取引は極めて少ない中、いずれも市内より収集、採用した事例を基に試算した比準価格は、市場実態を反映した信頼性のある価格である。収益価格は、賃料査定や空室率の把握が困難で、想定要素が多いことから相対的精度が劣ることは否めない。以上から比準価格を重視し、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	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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 41,300 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] インターチェンジ近くのイオンモール及び周辺のホテルや店舗等が令和7年秋に開業し、活況を呈している。						
	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] 市内の顧客は郊外の店舗に流出しており、旧来型商業地は空洞化が進み、地価は下落が続いている。						
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						