

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月13日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字北堀字城ノ宮856番23				地積(㎡)	291	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200) (その他) (60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東15m、西90m、南60m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北3.8m市道	交通	朝陽駅北西方900m	法令 2中専(60,160) 規制				
(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 形状	+2.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	22,200 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	同一需給圏は長野市街地の北東部に位置する北長野駅東部から南部を中心とした住宅地域。需要者は長野市内の居住者のほか周辺市町村からの転入者も見られる。長野市街地内では新規分譲住宅の供給が安定的に行われてきており、近隣地域は既成市街地内にある既成住宅団地であることから需給は安定している。中心価格帯は土地で13000~17000万円程度、新築戸建住宅で30000~38000万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートがみられる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	指定基準地番号	長野(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	69,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [121.5]	[102.0] 100	56,400					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	56,200 円/㎡		[要因]	[地域]	[個別的要因]	朝陽地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。長野市街地の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定的である。			
	-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/㎡				特段の変動要因はない。浸水想定区域内に位置している。			
	変動率	年間 +1.1 %	半年間	%	個別的要因に特に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	62,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月13日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市稲田2丁目654番5 「稲田2-26-16」				地積 (㎡)	275 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西30m、南90m、北70m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、規模260㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.2m市道	交通施設	信濃吉田駅 北方1.3km	法令 (50,80) 規制				
(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	62,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,800 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	同一需給圏は長野市街地の北東部に位置する北長野駅の北部地域の住宅地域。需要者は長野市内の居住者のほか周辺市町村からの転入者も見られる。長野市街地内では新規分譲住宅の供給が安定的に行われてきており、近隣地域は市街地のやや周辺部にあるが利便性、居住環境が良好な区画整理区域周辺の地域であることから需給は安定している。中心価格帯は土地で1300~1800万円程度、新築戸建住宅で3000~3800万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートも見られる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	69,000 円/㎡	[101.2]	100	[107.2]	[100.0]	62,600					
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	62,300 円/㎡	価格変動要因の	[要 因]	一般的	稲田地区の人口、世帯数は増加傾向である。長野市街地の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定的である。				
	-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/㎡	[要 因]	地域	2021年2月北方の北部幹線が東方の古里地区まで延伸となった。浸水想定区域内に位置している。			
	変動率	年間 +0.8 %	半年間	%		[要 因]	個別的	個別的要因に特に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	49,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字富竹字山道西752番4外				地積 (㎡)	235	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200)			
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	朝陽 850m	(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m 標準の使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	周辺の街路条件にやや難がある。	街路	標準方位北 市道 4 m	交通施設	朝陽駅 北東方850m	法令規制	2中専 (60, 160)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は既成住宅地域で近くに商店街、金融機関がみられる。令和3年北部幹線道路が開通し若槻地区と古里地区との往来が容易になった。当面現状維持で地価はやや上昇するものと予測する。								
(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	49,300 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、長野市の北東方面に位置する住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、長野市以北の市町村からの転入者も多く見られる。近隣地域は商店街、金融機関、病院に比較的近く利便性が良好であるが街路条件にやや難点が認められる。類似地域での取引価格水準は高く、当該地域は熟成が進んでいる住宅地であることから選好性の面から需要はやや強い。取引の中心価格帯は、土地が1200万円～1400万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅が多い既成住宅地域であり、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって実証的な比準価格を基に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。なお、収益価格は参考にとどめた。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格 69,000 円/㎡	[101.2]	100	100	[102.0]	49,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +37.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,900 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 古里地区の人口は減少傾向。経済はエネルギー・原材料価格高騰等の影響により厳しい状況が続き回復に向けた動きに一服感がみられる。					
	-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/㎡ 公示価格				[地域要因] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深3m～5m未満）に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。					
	変動率	年間 +0.8 %	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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(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	1,990,000 円	1㎡当たりの価格	3,840 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市鬼無里字東平12618番1				地積 (㎡)	519 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)				
	1:2	住宅 W2	農地の中に農家住宅が散在する住宅地域	東5.3m市道	水道、下水	長野 22km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 200 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	長野駅 西方22.5km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	過疎化が進む山間農村集落で外部からの一般的住宅需要はほとんど無いため、今後も現状維持で地価動向は下落傾向と予測する。									
(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	3,840 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	同一需給圏は長野市北西部の鬼無里・戸隠地区を中心とした農家住宅地域で域内で他地区の農家集落地域も含まれる。需要者は当地区の居住者のうち当該地域に地縁関係のある者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入はほとんどない。農家集落の特性から取引は極めて少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。市場の動向として人口減少率が他地区に比べ大きく、積雪も多いことから不動産需要は弱い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から原価法及び収益価格は求めることができなかった。比準価格は市場性の希薄な地域であることを念頭に、市街地から離れた類似の農家集落地域の取引事例を採用し比較したもので、精度の高さにはやや欠けるものの、少なくとも実証的ではある。自用目的での取引が中心であり、比準価格を標準とし、単価と総額との関連にも留意の上、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的] 人口、世帯数とともに減少傾向が続いており、特に人口減少率が大い。過疎化・高齢化に歯止めがかからず、不動産取引は停滞している。							
	継続 新規			[地域] 特に大きな変動は見られない。近隣地域及び周辺地域で空き家が増加している。							
	前年標準価格 3,940 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	-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/㎡							
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤田根資裕
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 55,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	長野市中越2丁目98番6「中越2-15-3」			②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他)	
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南100m、北120m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約17.5m、規模239㎡程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市街地近郊の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	北長野南方400m	法令規制	1低専 (50,80)
(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	69,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	32,500 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、北しなの線北長野駅あるいは同駅と類似立地条件下にある長野電鉄の各駅を最寄駅とする住宅地域において形成される。需要者は、総額水準からも本市居住の二次取得者層となり、市外よりの需要も認められる。商業施設への接近性等居住利便性は良好で、区画整然とした住宅団地として住環境も優れ、需給動向は堅調である。需要水準の総額は、土地のみで1600万円～2000万円、土地・建物で3500万円～4000万円と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模も勘案の上、収益価格の試算を行ったが、用途地域(形態規制)により効率的な賃貸想定が困難であるため、試算水準は低位となった。住環境が良好な住宅団地内にあるため、居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格 69,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [99.9]	[102.0] 100	68,600	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月～4月)より若干増加、建築費高騰の懸念はあるが、当市地価は、総体的に安定的。					
	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] 住環境・居住利便性ともに優れ、需要の顕在化が期待できる地域であるため、地域動向は今後も安定的に推移するものと予測。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +1.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
長野（県） -6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		長野市大字高田字幅下河原2200番31			②地積 (㎡)	241	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) (その他) (60,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 60m、南 40m、北 40m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	当該団地周辺の街路の連続性が悪くアクセスがスムーズでない	街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	長野駅東方 2.9km	法令規制	1住居 (60,200)			
(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	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		68,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		31,800 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	同一需給圏は長野市街地東部の郊外住宅地全域。需要者は当該地区の居住者のほか他市域・他市町村からの転入も見られる。近年長野駅、郊外量販店、小中学校等に比較的近く生活利便性に優れる住宅地は例外なく需要は高まっており上方向を向いている。低金利や住宅ローン減税等融資環境は若干の変化を乗り越え依然好調で総額的には市中中庸値を超えている。需給圏内の土地価額は1600万円以上、新築の戸建物件は3800万円以上が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺ではアパートも散見される。収益還元法は想定可能な範囲で収益性を検討したもので理論的である。しかし、現実的な空室率や建築費高騰の影響等将来予測が明確でないため安全性を重視すると低位とならざるを得ない。よって、自用目的での取引が中心と考えられ、実際取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考止め、代表標準地との検討を踏まえ、地積と単価、総額との関連にも留意して本件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 <input type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野 -1		[100.7]	100	100	[104.0]	100	67,800	その他			
(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		その他			
(10) 対年からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等金融緩和継続から好調を維持。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域 市中心部へはやや遠いが、国道18号や長野須坂インター線沿いへの郊外量販店等の出店が多く生活利便性は元々高い。								
②変動率		年間 +1.5%	半年間	個別的 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 長野(県)-7, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 44,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市大字川合新田字北岡707番2. (2) 範囲: 東30m, 西80m, 南30m, 北50m. (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 56,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市犀北地区の市街地近郊の住宅地域で... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は居住の快適性を重視する戸建住宅中心の住宅地域である... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地, 公示価格 60,400 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 長野(県)-16, 前年指定基準地の価格 69,000 円/m². (10) 対象標準地の検討: -1 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 55,000 円/m².

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
長野(県)-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市安茂里小市2丁目5388番7外 「安茂里小市2-13-29」				地積 (㎡)	380	法令上の規制等	1住居 (60, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	西5m市道	水道、下水	安茂里 1.5km								
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 200 m、南 40 m、北 110 m				標準的使用	低層住宅地							
	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 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	北方の山際を通る国道19号と南を流れる犀川に挟まれた緩やかな南方下りの住宅地域	街路	標準方位北 5 m市道	交通施設	安茂里駅 南西方1.5km	法令	1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	市街地近郊の概ね熟成した住宅地域であり、当面現状維持と予測する。安茂里小市地区は市街化区域の西端に位置し、中心市街地への接近性及び利便性にやや劣り、不動産需要は弱含みで、地価は下落が続いている。												
(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	41,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,500 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	同一需給圏は長野市市街地近郊の住宅地域、需要者の中心は市内居住者であるが周辺市町村からの転入も見られる。近隣地域は国道19号南側の緩やかな南方下りの住宅地域であるが安茂里地区の西端に位置し、コンビニを除き周辺に利便施設が少ないこともあって需要者の選好度は低い。取引の中心価格帯は土地は1,000万円～1,300万円、新築戸建ては3,300万円～3,800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は安茂里小市地区住宅地の取引事例に基づいており市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、収益価格は2階建アパートの建築・賃貸を想定したが、賃料水準の低さと建築費の上昇から低位に試算された。近隣地域及びその周辺の不動産市場は自己使用目的の取引がほとんどであり収益性は然程重視されない。以上より、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	長野(県)-16	[101.2]	100	100	[102.0]	41,000	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他		
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]		その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 42,000 円/㎡		[要因] 長野県経済は持ち直しの動きが続いており、長野市内住宅地の価格は利便性・快適性が優る地域では緩やかな上昇が続いている。								
	-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		[地域] 安茂里小市地区の人口は最近5年間に10.0%と長野市平均3.4%を大きく上回って減少している。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月13日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市篠ノ井塩崎字明戸1786番5				地積(㎡)	273	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)				
	台形1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6.4m市道	水道、ガス、下水	稲荷山550m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西170m、南30m、北70m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約15m、規模270㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北、6.4m市道	交通施設	稲荷山駅南西方550m	法令1低専(50,80)				
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地だが、長野市篠ノ井地区の外縁部に位置し、稲荷山駅に近いが、付近には生活利便施設が乏しく、利便性が劣る。不動産需要は弱い状況にあり、当面やや停滞傾向で推移するものと予測される。									
(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	+3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 円/㎡			形状	0.0				
	収益還元法	収益価格	10,200 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	同一需給圏は長野市篠ノ井地区南部及び千曲市稲荷山地区の住宅地域。需要者は長野市南部及び千曲市北部の居住者が中心だが、他地域からの転入も見られる。不動産需給の中心は市街地及びその周辺の利便性の優れた住宅地域であるが、近隣地域周辺は利便性が劣ることから、不動産需要は弱い状況にある。中心価格帯は土地で800~1000万円程度、新築戸建住宅で2500万円程度と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は市街地郊外の戸建住宅を中心としてアパートもみられる地域だが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	47,800 円/㎡	[102.1]	100	100	[103.0]	29,400				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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
	-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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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				
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%						
	変動状況	[要因] 篠ノ井塩崎地区の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばいしないし微減傾向である。郊外の利便性の劣る地域の不動産需要は弱い状況にある。									
		[地域] 住環境は良好であるが、利便性に劣り、不動産需要は弱い状況にある。浸水想定区域内に位置している。									
		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。									

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
長野(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市みこと川14番				地積(㎡)	296	法令上の規制等	1中専(60,200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.6km						
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西30m、南30m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約16.5m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	篠ノ井駅南方1.6km	法令規制	1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中にアパートや月極駐車場等もみられる県営みこと川団地に隣接する住宅地域で、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	39,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,500 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、JR信越本線及びしなの鉄道「篠ノ井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、令和元年10月の台風19号による水害の影響も薄れ、需要は上向いている。土地は1,000～1,300万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ古い開発に係る住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	47,800 円/㎡	[102.1]	100	100	[104.0]	39,000					
			100	[104.0]	[125.0]	100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 38,700 円/㎡		価格変動要因	[要因]	景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調で、住宅投資低調。雇用・所得は持ち直しており、個人消費は緩やかに増加している。					
	-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			[地域]	地域要因に格別の変動はない。中心部からやや離れ、画地規模も大きいことから、郊外の住宅地域としての競争力はやや劣る。					
	標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡			[個別]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.8 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野(県)-13), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (長野第1), 業者名 (有限会社大蔵不動産鑑定所), 氏名 (不動産鑑定士), 鑑定評価額 (9,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (長野市西三才192番45), (2) 範囲 (東100m, 西60m, 南50m, 北40m), (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 36,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、北しなの線三才駅を最寄駅とする圏域を中心とする周辺地域を含む市北部住宅地域において広域的に形成される。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (本地域は、戸建住宅を中心とした地域で、用途地域に基づく形態規制からも、採算合理性ある賃貸想定が困難で、), (8) 公示価格 (標準地 36,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (長野(県)-16, 前年指定基準地の価格 69,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (前年標準価格 36,300 円/㎡, 変動率 年間 -0.8%)

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 長野(県)-14 and 鑑定評価額 13,100,000 円.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月14日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price. Includes details for 長野市浅川4丁目113番86 and various price calculations like 49,500 円/m².

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
長野(県)-15	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	9,770,000 円		1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市稲里町中央3丁目3番14 「稲里町中央3-33-7」				地積(㎡)	148	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200) (その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	川中島2.5km						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南20m、北20m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	川中島駅南東方2.5km	法令規制	2中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	平成12年頃に土地区画整理事業が行われた稲里中央地区の長野南バイパス南側の住宅地域で、比較的規模の小さい画地が多い。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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 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、JR信越本線及びしなの鉄道「川中島」～「今井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、良好な住環境や商業施設等に近い利便性等を反映して堅調である。土地は1,000～1,500万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的規模の小さい戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	47,800 円/㎡	[102.1]	100	100	[104.0]	66,100					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	一般的 [要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調で、住宅投資低調。雇用・所得は持ち直しており、個人消費は緩やかに増加している。							
	-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		地域 [要因] 地域要因に格別の変動はない。商業施設等にも近くて便利であることから、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡		個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +1.5 %	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
長野(県)-16	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市吉田2丁目392番6 「吉田2-12-30」				地積 (㎡)	192	法令上の規制等	1住居 (60,200)							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60,188)								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南30m、北50m				標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約15.0m、規模190㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4.7m市道	交通	桐原駅 北方900m	法令	1住居 (60,188)		
(3) 最有効使用の判定	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	69,800 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、長野電鉄線「本郷」～「信濃吉田」駅を最寄り駅とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、各種便益施設に近い利便性や良好な居住環境等を反映して堅調に推移している。土地は1,300～1,800万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的古い開発に係る住宅団地で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、類似の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) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	標準地番号	長野-7					69,500		環境	0.0	交通		+4.0	環境	+5.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格								環境	+2.0	行政		0.0	行政	0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	69,000 円/㎡	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調で、住宅投資低調。雇用・所得は持ち直しており、個人消費は緩やかに増加している。							
	-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	長野-1				公示価格	69,300 円/㎡	地域要因に格別の変動はない。住環境や生活の便も良好なことから需要は堅調で、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。					
変動率		年間	+1.2 %	半年間	+0.7 %	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	畔上事務所
長野(県)-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字栗田字西番場1611番				地積(㎡)	217	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅と駐車場が多い長野駅に近い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	長野450m	1住居(60,200)準防 (その他) 駐車場整備地区(70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西60m、南30m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約16m、規模220㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業区域内の住宅地域	街路	標準方位北4m市道	交通施設	長野駅南方450m 法令規制					
	地域要因の将来予測	住環境が良好な区画整理済みの住宅地域として今後も成熟していくものと予測する。利便性に優れることから宅地需要は強いものの供給が極めて少ないこともあり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	72,500 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	同一需給圏は長野駅東口周辺の栗田、若里、鶴賀地区等の住宅地域。需要者は地区内の居住者が中心であるが、地区外からの転入者も見られ、総額が高むことから富裕層が多い。土地区画整理事業もほぼ完了し、利便性、居住の快適性が高まり、需要は強い。人気エリアで建築費高騰の影響もあり、中心となる土地の価格帯は3000万円~3500万円、新築戸建住宅は5000万円前後と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が良好な地域のためアパート等収益物件も見られるものの、周辺の賃料水準は土地価格に見合う水準にないため、収益価格は低位に試算された。主として利便性や居住の快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性ある取引事例より求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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
	標準地番号		[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		[]	100	100	[]						
	円/㎡		100	[]	[]	100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因]	市全体の人口は減少傾向。取引件数は対前年比で減少、新設住宅着工戸数は対前年度比で減少。マンションは需要供給とも堅調で推移。					
	前年標準価格		133,000 円/㎡			[地域]	東口土地区画整理事業の換地処分も完了し、周辺地区の利便性が向上した。宅地需要は堅調で、地価も上昇基調で推移している。					
	-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			[個別的]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		長野-48									
	公示価格		135,000 円/㎡									
	変動率	年間	+3.0 %	半年間	+1.5 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野(県)-18), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (内藤事務所有限会社), 氏名 (内藤 武美), 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月10日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (長野市篠ノ井布施高田字上居返645番1), (2) 範囲 (東50m, 西70m, 南10m, 北20m), (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 +4.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は、篠ノ井地区を中心とする住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅が多い既成住宅地域で、広めの画地にはアパートも見られるが、), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象標準地の前年標準価格の検討 (対象標準地の検討, 前年標準価格, 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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
長野（県） -19	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	8,520,000 円		1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		長野市大字大豆島字本郷前6183番5				②地積 (㎡)	167	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	2中専 (60,200) (その他) (60,188)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		170㎡程度、形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.7 m市道	交通施設	長野駅南東方 5km	法令規制	2中専 (60,188)
(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		基準価格		51,000 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	同一需給圏は長野市街地東部の郊外住宅地全域。需要者は当該地区の居住者のほか他市域・他市町村からの転入も見られる。近年長野駅、郊外量販店、小中学校等に比較的近く生活利便性に優れる住宅地は例外なく需要は高まり上方向を向いている。さらに低金利や住宅ローン減税等融資環境は若干の軌道修正はあったが本質的に変わらず好調を維持している。需給圏内の土地価額は850～1000万円、新築の戸建物件は2800万円程度が需要の中心と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	長野市中心部からやや遠距離であるが、近隣地域周辺では大規模地に限りアパートも散見される。しかし、後記の理由から本件評価では収益還元法は採用しない。近隣地域内では戸建住宅が一般的で自用目的での取引が中心と考えられる。よって、近隣の住宅地取引に基づき比較検討した基準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、地積と単価、総額との関連にも留意して本件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 <input type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 +35.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野 -1		[100.7]	100	100	[102.0]	50,700	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 画地 0.0 行政 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 0.0 交通 0.0 環境 +35.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 +35.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等金融緩和継続から好調を維持。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域 市中心部への時間的距離は短い、大型スーパー撤退もあり郊外量販店の出店数が世帯数の割には少なく利便性は発展途上にある。					
②変動率		年間 +2.0 %	半年間 %	個別的 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 長野(県)-20, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 林 克彦.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月10日, 正常価格, 20,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市松代町東条字東荒町3102番4. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南100m, 北170m. (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 24,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は松代地域を中心とした長野市南部の住宅地域. (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・競争関係にある松代地域及び周辺地域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. (8) 公示価格: 標準地 長野-46, 公示価格 30,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 24,400 円/m², 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
長野(県)-21	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字安茂里字本上河原8033番				地積(㎡)	314	法令上の規制等	1低専(50,80)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	安茂里500m						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西105m、南35m、北20m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約19.0m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	安茂里駅南東方500m	法令規制	1低専(50,80)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び昭和45年頃に開発された中規模住宅団地で、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	54,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,700 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、犀川と裾花川及びJR信越本線に挟まれた安茂里地区の郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では工場の跡地や未利用地等で比較的小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、市街地や便益施設に近い利便性及び良好な居住環境等を反映して安定している。土地は1,300~1,800万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び古い開発に係る住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、指定基準地及び類似の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) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 +3.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	63,300 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [114.3]	[100.0] 100	54,500					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	69,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	54,900					
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	54,300 円/㎡								
	-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/㎡							
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %									
	変動状況の要因	<p>[要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調で、住宅投資低調。雇用・所得は持ち直しており、個人消費は緩やかに増加している。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。住環境や生活の便も概ね良好なことから、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>										

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
長野(県)-22	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	753,000 円	1㎡当たりの価格	1,850 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大岡甲6060番1外				地積(㎡)	407	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外								
	1.5:1	住宅W2	山間部の県道沿いに少数の農家住宅が見られる住宅地域	南7.5m県道	水道	聖高原21km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西0m、南50m、北50m				標準的使用	農家住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	聖高原駅北西方21km	法令規制	都計外								
	地域要因の将来予測	犀川沿いを走る国道19号より標高差約150m上った県道沿いの小規模な農家集落地域で、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	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	1,850 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、長野市西部の西山地区の山間地である。対象基準地は、市街地から遠く離れた大岡地区の山間の小規模な農家集落である。当該地区の令和5年10月現在の人口は807人、5年間で15.8%減少し、65歳以上の人口割合は61.8%で、長野市内の地区別では最も高齢化や過疎化が進んでいる。交通利便性や地勢等の環境条件が劣ることから、外部からの移住需要等はほとんど見込めず、地価は引き続き下落している。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標高約600mの山間の農家集落地域で、アパート等の賃貸需要は見込めず、自己の居住目的での取引が中心である。よって、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、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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								
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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								
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		1,890 円/㎡		価格変動要因の	[要因] 一般的			山村地域における人口の減少が著しく、過疎化や高齢化が急速に進んでいる。今後、更なる過疎化による集落機能の低下等が懸念される。		
	-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/㎡			[要因] 地域			地域要因に格別の変動はない。市街地から離れた山間の小規模な集落で、過疎化や高齢化が進み、移住等の需要はほとんど見込めない。		
	公示価格		円/㎡					[要因] 個別的			個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%										

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes handwritten name 赤羽根資裕 and valuation details: 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and valuation type (正常価格).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) Basic info: 所在地, 形状, 敷地の利用, etc. (2) Neighboring area: 範囲, 標準的画地, etc. (3) Most effective use: 低層住宅地. (4) Individual factors: 方位 +4.0. (5) Valuation methods: 取引事例比較法, etc. (6) Market characteristics: 同一需給圏. (7) Price adjustment: 本地域は、新旧戸建住宅が主に建ち並ぶが... (8) Public price: 代表標準地, etc. (9) Designated price: 指定標準地, etc. (10) Annual price change: ①-1 対象標準地の検討, etc.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-24	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市豊野町豊野字沖478番20				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	豊野 500m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 90 m、北 30 m		標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 17 m、規模		240㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並ぶ中央団地	街路	標準方位北 6.5 m 市道	交通施設	豊野駅 東方500m	法令規制	1住居 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	令和元年の水害時に当地域は床上浸水被害を被った。水害対策工事は進むが、内水・外水は氾濫による水害リスクはまだ高い。売地、空き地は多いが取引が散見されるようになり需要は昨年比に比べ大幅に回復しつつある。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	7,560 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	同一需給圏の範囲は長野市豊野町のほか長野市北東部の住宅地域である。需要者は長野市内の居住者や周辺市町村からの転入者も想定される。令和元年10月の台風水害から地域の復旧は進んだが、内水は氾濫(浅川)等水害リスクの影響は払拭できず、南方周辺に売地や空き地がまだ多く残るなど需要はまだ弱い。しかし、取引価格水準、地価の底値感、被災地区移住補助金などの需給関係の回復要因が多くみられる。取引の中心価格帯は土地が800万円以下である。											
(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が建ち並ぶ住宅団地であり、当該地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。比準価格は被災地区を含めた取引事例に基づいており、市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって、実証的な比準価格を基に類似の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。なお、収益価格は参考にとどめた。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	長野-38	[99.7] 100	100 [104.0]	100 [85.0]	[100.0] 100	30,900					
	公示価格	27,400 円/㎡										
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
	円/㎡											
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 31,300 円/㎡		-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/㎡	
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%		価格変動要因の		[一般的要因] 長野市人口は減少、豊野地区の人口はここ1年で上昇に転じた。豊野地区は水害リスクが高いものの大型商業施設があり利便性に優れる。			
					[地域要因] 近隣地域周辺で住宅の建築が増加した。売地は多いものの被災地移住補助金交付、水害対策工事の進展から需要は前年より回復している。		[個別的要因] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深10m~20m未満)に指定されているが水害リスクは地域要因に反映している。					

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
長野(県)-25	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	2,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,820 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/m ²
(2)実地調査日	令和 6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市戸隠豊岡字和沢口 1 6 0 6 番				地積 (m ²)	472 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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、一般住宅が混在する住宅地域	東4.2m市道	水道、下水	長野 18km							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	山間の田畑等に囲まれた既成住宅地域	街路	4.2 m 市道	交通施設	長野駅 北西方18km	法令 都計外 規制					
	地域要因の将来予測	本地域は、山間の田畑等に囲まれた既成住宅地域であり、人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少している。その地域要因に特段の変動は認められないことから、地価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	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	4,820 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧戸隠村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、戸隠に地縁的選好性を有する者その他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、山間への移住の誘因はなお乏しいことから、地価も低調に推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、戸隠小学校等公共施設に程近く、戸隠エリア中心部へのアクセスに優れた住宅地域にあって、生活の利便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、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、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100								
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100								
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的]	物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、雇用情勢・所得環境の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。								
	継続 新規				[地域]	特段の変動は認められない。当面、老朽化した建物の建替・解体等の可能性はあるものの、住宅地としての利用が継続すると見られる。							
	前年標準価格 4,920 円/m ²					[個別的]	特段の変動は認められない。						
	-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/m ²											
変動率		年間	-2.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-26	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	53,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月13日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市三本柳西1丁目3番外				地積(㎡)	340	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)					
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、下水	川中島2km	(その他)(地区計画等)					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西30m、南80m、北80m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約17m、規模340㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通	川中島駅北東方2km	法令 1低専(50,80) (地区計画等)				
	地域要因の将来予測	区画整理済の住環境が良好な住宅地域であり、スーパー、小学校にも近く生活利便性は充足していることから、不動産需給は今後も良好な状況が続くと予測される。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,800 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	同一需給圏は犀川南方の青木島、丹波島、川中島、三本柳地区及びその周辺の住宅地域。需要者は市内の居住者を中心に市外からの需要も見込まれる。犀南地区においては新規の住宅地分譲が良好であり、近隣地域は住環境の良好な区画整理済の住宅地域であることから、当地域の需給は良好に推移している。中心価格帯は土地で13000~1800万円程度、新築戸建住宅で3000~3800万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は区画整理済の住宅地域でアパートも見られるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	47,800 円/㎡	[102.1]	100	[104.0]	[91.0]	100	53,600				
			100	[104.0]	[91.0]	100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	53,200 円/㎡							
	-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/㎡						
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[要因] 一般的 川中島地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。犀南地区の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね良好である。</p> <p>[地域] 周辺の区画整理地域内では新規分譲地、アパートの建設がみられ、不動産市場は良好な状況にある。浸水想定区域内に位置している。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に特に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
長野（県） -27	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	3,460,000 円		1㎡当たりの価格	12,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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		長野市信州新町新町字上平沖1349番5			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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 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 16.5 m、奥行 約 17.0 m、規模		280㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の過半は土砂災害警戒区域（地すべり）。	街路	4.7m市道	交通施設	長野駅南西方 24km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	なし				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		12,200 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	同一需給圏は長野市南西部の既成住宅地域。旧信州新町は中条村とともに平成22年1月に長野市に編入。市中心部からは遠く生活利便性が劣るため人口減少・高齢化が激しい。需要者は旧信州新町に地縁的選好性を持つ者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ないと思われる。元々住宅地需要は限定的で地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積にもバラツキが見られ需要の中心となる価格帯の把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。基準価格は旧信州新町・旧中条村等長野市外延部の都市計画区域外の住宅地の事例を採用し比較検討した。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、地積と単価、総額との関連にも留意して、基準価格をもって本件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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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		標準化補正 街路交通環境画地行政その他			
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 街路交通環境画地行政その他			
(10) 対年からの標準価格の検討等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、都市部を中心に住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等継続から好調維持。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域 市中心部から遠くアクセス道である国道19号は地すべりによる交通障害が最近増えた。当該地域も地すべり警戒区域で選別化対象。							
	②変動率 年間 -2.4% 半年間 %			個別的 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	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所	
長野(県)-28	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	1,050,000 円		1㎡当たりの価格	3,380 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市信州新町牧野島字町北227番				地積(㎡)	312	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)			
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南200m、北100m		標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約25m、規模350㎡程度		形状	ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	旧信州新町の中心部から犀川を挟んだ対岸に位置する農家住宅地域	街路	4.9m市道	交通施設	長野駅南西方25km	法令規制 都計外		
(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	3,380 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	同一需給圏は長野市西部の山間の農家住宅地域で、旧信州新町の農家住宅地域と強い代替性が認められる。平成22年に長野市に編入された旧信州新町は、中心部から離れ市の南西端に位置し、また、近隣地域は旧信州新町の中心部からもやや離れ利便性に劣る。過疎化・高齢化が進展しており、転入者はほとんど見られず、地縁・血縁による需要者に限定される。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	対象基準地は山間部の農家住宅地域で、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、本件の比準価格は信州新町内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採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	3,450 円/㎡						
	-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/㎡					
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%					
				価格変動要因	[一般的]	農業の担い手の減少及び高齢化傾向を受けて、長野市農村部の人口は減少傾向にあり、地価は下落傾向で推移している。				
				価格変動要因	[地域]	利便性が劣る山間の農家住宅地域で、需要は依然として減少傾向で推移しており、価格形成要因に特段の変動はない。				
				価格変動要因	[個別的]	個別的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	林不動産鑑定事務所
長野(県)-29	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	3,380,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6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6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市中条日高字上五十里734番1				地積 (㎡)	656 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 170 m、北 60 m 標準的使用 農家住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	長野駅 西方14km 法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)					
	地域要因の将来予測	旧中条村に位置する住宅地域で、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。長野市中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。										
(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	角地	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		5,150 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	同一需給圏は中条地域を中心とした長野市南部及び西部の住宅地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。中条地域は過疎化・高齢化が顕著であり、長野市中心市街地への接近性が劣るため需要は弱い。また、中心となる価格帯は、取引自体が少なく、画地規模や取引事情等の個性が強いため、一定の水準は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の賃貸需要や供給がみられない農家住宅中心の住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市南部及び西部の住宅地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。よって、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	[]	100				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[]	100	100	[]	[]	100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、持ち直しの動きが続いている。長野市の人口は減少傾向、世帯数は若干の減少傾向にある。							
	継続 新規 前年標準価格 5,300 円/㎡				[地域要因] 中条地区の人口・世帯数はともに減少傾向。過疎化・高齢化が顕著。							
-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/㎡			変動率 年間 -2.8 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-30	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.4倍
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市川中島町御厨字神田195番138				地積 (㎡)	287	法令上の規制等	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南80m、北100m 標準の使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約14m、規模280㎡程度、形状長方形										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	昭和46年に造成された御厨団地	街路	標準方位北5.2m	交通施設	今井駅北東方2.3km	法令規制	「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内にあるが、幹線道路や商業施設への接近性が良好な住宅団地である。割安感や利便施設への接近性に優れた住宅地域であるため需要は強い。今後も成熟度が増し、地価は上昇が続くものと予測する。										
(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/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
	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	同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域内にあり、一般住宅を中心とした住宅地域。需要者は市内居住者のほかに周辺市町村からの転入者も考えられる。近隣地域は古くに造成された住宅団地で調整区域内にあるが、割安感があり、利便施設が近くに立地していることから需要は強い。また、周辺にみられる開発宅地の売り物件や取引価格水準は高い。調整区域内の取引の中心価格帯は250㎡～300㎡の規模で1000万円～1300万円程度とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調整区域内に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地でアパート等収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟なことから、収益価格は試算しなかった。比準価格はいずれも調整区域内の住宅地域より事例を収集しており、比準の過程は適切に行われているので実証的で信頼性が高い。以上の点を踏まえ、さらに単価と総額との関連にも留意して比準価格を採用し、類似の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) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 -2.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	長野-34	[100.3] 100	100 [103.0]	100 [84.3]	[102.0] 100	41,400	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 -2.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	[]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	40,700 円/㎡							
	-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/㎡						
変動率	年間	+1.7 %	半年間	%								
変動状況	<p>一般的要因] 川中島町御厨地区の人口はここ1年、やや上昇。近年、川中島地区は調整区域内の開発宅地が多くみられ、割安感もあって需要は根強い。</p> <p>地域要因] 大きな変動要因はない。北方周辺のバイパス沿いに大型商業施設が多く立地しており、利便性が向上している。</p> <p>個別的要因] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域に近接しているが水害リスクは標準価格に反映しているため個別的要因では考慮しない。</p>											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)-31	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,970,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市篠ノ井東福寺字下組西1813番1外				地積 (㎡)	608 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西200m、南150m、北100m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	篠ノ井駅 東方3.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	周辺地域に大型スーパー等が出店したことにより生活利便性は向上しているが、市街化調整区域内の土地需要は弱く、地価は下落傾向で推移するものと予測する。浸水想定区域(5~10m、氾濫流)に該当する。									
	(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	16,400 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	同一需給圏は長野市南部の市街化調整区域内の住宅地域である。市街化調整区域内の需要者は、近隣地域及び周辺地域に地縁の嗜好性を有する個人に限定される傾向にある。市街化区域に比し土地利用上の制約が大きく、利便性が劣る市街化調整区域内の需要は弱い。また、取引の個別性が強く、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、農家住宅が多い集落地域で賃貸市場が未成熟であるのに加え、収益用途も少ないことから想定自体が非現実的であり収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であって取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +4.0 交通 0.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [72.8]	[100.0] 100	16,100					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	一般的要因 景気は回復基調にある。長野市の人口は減少傾向が続き、世帯数も若干の減少傾向にある。									
	-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 開発の動きは特段見られず、地域要因に特段の変動はない。東福寺地区の人口はこの5年間で6.8%減少している。									
	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/㎡									
	変動率	年間 -1.2%	半年間 %								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社	
長野(県)-32	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
鑑定評価額	7,010,000 円		1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字吉字下畦1411番1				地積 (㎡)	552 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m		標準の使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 25.0 m		規模	500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項 土石流型の土砂災害警戒区域に指定、平成28年地すべり型にも一部指定された。	街路 7 m 市道	交通施設 豊野駅 西方3km	法令規制	「調区」(土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	地域要因の将来予測	飯綱町に近く旧北国街道と県道長野荒瀬原線とに挟まれた農家集落地域。市街化調整区域のため変化に乏しく、また土砂災害警戒区域の指定もあるため需要は低迷している。当面現状維持で地価は下落傾向と予測する。						
(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	12,700 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	同一需給圏の範囲は長野市郊外にある市街化調整区域の農家住宅地域である。需要者は当地区の居住者にほぼ限定され圏外からの転入は少ない。近隣地域は市中心部から遠く離れた農家集落地域で、土地取引は地縁の選好性が強く反映されるものと思われる。生活利便性が劣るほか土砂災害警戒区域に指定され、土砂災害リスク(江戸時代に大災害あり)を有する地域のため需要は希薄である。需要の中心となる価格帯についても、取引規模がばらばらで明確でない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は長野市の市街化調整区域の農家住宅地域の事例を採用し比較検討したもので、実証的ではあるが、所在が広範囲にわたり場所的同一性に欠ける。ただし、事例相互間の広域的な価格バランス検討は適正と判断される。1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、比準価格を採用し、類似の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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -9.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 長野-31 9,450 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [74.6]	[100.0] 100	12,600		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,000 円/㎡		価格変動要因の 変動率	[一般的要因] 調整区域の法規制の厳しさ、過疎化、農業従事者人口の減少、高齢化等から農家住宅地の需要は経済動向等に関係なく低迷している。				
	-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] 吉・田子・田中地区では人口減少が続く。過去(江戸時代)に土砂災害があった地域で利便施設が遠いこともあり不動産需要は弱い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。土砂災害警戒区域(土石流型)であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。				
	変動率	年間 -2.3 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)-33	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,690,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市真島町真島字本道沖781番				地積 (㎡)	570	法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況														
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅が建ち並び中に一般住宅も見られる既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	長野 6.1km	「調区」 (60, 200) (その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 80 m、南 80 m、北 120 m 標準的使用 農家住宅地																		
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	地域的特性	特記事項	街路	4 m市道	交通施設	長野駅 南方6.1km	法令「調区」 (60, 200) 規制													
地域要因の将来予測	広範囲に農地が広がる農家集落地域で、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。市街化調整区域内の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。浸水想定区域(5~10m)に該当する。																			
(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	17,000 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	同一需給圏は長野市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者は地縁の選好性を有する個人が中心である。近隣地域は土地利用上の制約が大きい市街化調整区域内の農家集落地域であり、需要は弱い。中心となる価格帯は、取引自体が少なく、画地規模や取引事情等の個性が強いため、一定の水準は見出し難い。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅が多い集落地域で、賃貸市場が未成熟であるのに加え、収益用途も少ないことから想定自体が非現実的であり、収益価格は試算しない。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市の市街化調整区域内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。よって、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	長野-24	[100.9] / 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] / 100	16,700	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 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	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	
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的要因]		景気は、持ち直しの動きが続いている。長野市の人口は減少傾向、世帯数は若干の減少傾向にある。														
	継続	新規		[地域要因]		真島地区の人口は減少傾向、世帯数は横ばい。真島地区の人口はこの5年間で5.5%の減少。														
	前年標準価格	17,200 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
-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	[] / []																
代表標準地 標準地		標準地番号		[] / []																
標準地番号		公示価格		[] / []																
公示価格		円/㎡		[] / []																
変動率		年間	-1.2 %	半年間	%															

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野(県)-34), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (内藤事務所有限会社), 鑑定評価額 (4,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月10日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (長野市松代町柴字新引459番19), (2) 範囲 (東50m, 西60m, 南20m, 北15m), (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 (+4.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 17,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域内にある住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域周辺には公営住宅は見られるものの、民間アパートは皆無で賃貸市場が未成熟なことから...), (8) 公示価格 (代表標準地 標準地 須坂-6, 公示価格 12,700 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象標準地の検討 (前年標準価格 17,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤田根貞裕
鑑定評価額	54,300,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	長野市吉田2丁目136番1「吉田2-26-3」			②地積 (㎡)	724	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) (その他) (90, 200)
	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		
	1.5:1	店舗 S2	低層の店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南18m市道	水道、ガス、下水	長野 4.2km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口約 33.0 m、奥行約 20.5 m、規模 724 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.8m市道	交通施設	長野駅 北東方4.2km	法令規制	近商 (90, 200)
	⑤地域要因の将来予測	旧SBC通り沿いで古くから路線商業地域を形成してきた地域。北部幹線・高田若槻線等の競合幹線道路間の競争が激化する中で、中核店舗の性格からも、収益環境に厳しい面があるが、商況は安定的で地価も横ばい。						
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	75,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,700 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、犀北地区の郊外店舗が立地可能な幹線道路沿い地域を中心に犀南地区幹線道路沿い地域を含み広域的に形成される。需要者は、市内外の法人が中心となる。円安等の問題はありますが、消費動向は概ね安定的で、幹線道路沿い商業施設の動向も堅調である。本地域の収益環境は、地域内商業施設の性格と幹線道路沿い地域間の競争激化によりやや厳しい。幹線街路沿い地域に事例は稀少で、取引面積にもばらつきがあり、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	幹線道路沿い類似地域に取引事例は稀少であるが、幹線街路沿いの商業地域乃至これに準ずる立地にある事例より試算を行った比準価格には、実証性が認められる。低層利用が中心となる郊外型路線商業地域であることから、容積率を活用した効率的賃貸想定は困難であり、収益価格は低位に試算された。よって、上記分析を踏まえ、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用することとし、収益価格は参考にとどめ、標準地との検討を踏まえ評価額を決定した。							
(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	⑧地域要因
	標準地番号 長野5-3 公示価格 68,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.3]	[100.0] 100	74,800	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	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 -2.0 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	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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 75,000 円/㎡	③ 価格変動状況		[一般的要因] 円安物価高の影響がある一方、感染症対策の緩和による消費回復もあり、本市商業地地価は総体的に上昇乃至安定局面にある。				
	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] 地域要因に変動はない。中核店舗 (イオン) を中心に一定の商況を維持するが、競合路線商業地域との比較で優位性は特に認められない。		[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	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市三輪8丁目24番1外「三輪8-32-26」			地積 (㎡)	156	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)		
	1:1	店舗兼住宅 S3	店舗、一般住宅等が混在する近隣型の路線商業地域	東10.8m市道	水道、ガス、下水	本郷 280m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 15 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 17.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	10.8m市道	交通施設	本郷駅 北方280m	法令規制	近商 (80, 200)	
	地域要因の将来予測	本地域は三輪幹線沿いの商店街にあって、その周辺は商業施設や教育機関が充実、浸水等災害リスクの低いエリアとして住宅地の人気も高い。その地域要因に特段の変動は認められず、比較的高い需要の継続が予測される。							
(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	79,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,600 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、長野市の中心部から郊外の商業地域全域に及び、主要幹線道路沿線において代替競争関係が働いている。典型的需要者は、美容その他サービス業等を生業とする地元の事業者が中心となる。当該地域は、三輪幹線沿いの店舗・事務所にアパート等も混在しており、背後の住宅地の需給が安定していることから、事業用地としての需要もまた底堅い。なお、商業地の取引件数は絶対数が少なく、その価格水準について、把握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、一般住宅等が混在する三輪通り商店街にあって、商業の利便性・視認性にも優れた事業用地である。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、標準的な事業用ビルによって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、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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	
	標準地番号 長野5-18	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [83.9]	[100.0] / 100	77,800		街路 0.0 交通 0.0 環境 -18.5 行政 +3.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要 因]	物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、堅調な企業収益や設備投資の持ち直しに伴い、景気は緩やかに回復している。			
	前年標準価格 77,500 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、商業地としての利用が継続すると見られる。		
	-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				[個 別 的]	特段の変動は認められない。		
	標準地番号								
	公示価格 円/㎡								
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values for 長野(県)5-3, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月12日, 正常価格, 75,000円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市大字南長野字後町々並1634番1. (2) 範囲: 東45m, 西30m, 南100m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 100,000円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市の中心市街地及びその周辺の既成商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は長野市中心部の既成商業地の取引事例に基づき求めたもので市場の実態を反映した価格である. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社齋藤不動産鑑定
長野(県)5-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月] 115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市南千歳2丁目12番3				地積 (㎡)	222 ()	法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	長野 500m	(その他) (100, 500)	
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S5F1B	中小規模の中高層事務所ビルが多い幹線道路沿い商業地域	西38m市道、北側道	水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗事務所地			
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	広幅員市道沿いに事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	街路 3.8m市道	交通施設	長野駅 北東方500m	法令 規制	商業 (100, 500) 防火	
	地域要因の将来予測	長野大通り東側に中高層事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変動がないので今後も現状維持と予測する。支店・営業所等の縮小・移転の動きから長野市内のオフィス空室率は高止まりしている。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	86,600 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	同一需給圏は長野市中心市街地の普通商業地域の圏域である。需要者は主に事務所地を求める県内外の法人が中心であり、マンション建設を目論む不動産業者等も想定される。長野駅徒歩圏内であるが支店・営業所等統廃合の影響から長野市内の事務所空室率は高止まりしている。一方、中心市街地では再開発に伴い高容積率を活かしたマンション建設が行われ、また計画されている。商業地は用途により規模等も異なるため市場の中心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	比準価格は中心商業地域の取引事例を中心に求めたもので市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は5階建店舗・事務所ビルの建築及び賃貸を想定して求めたものであるが高い空室率を背景とした低い賃料水準・建築費の上昇等から比準価格に比し相当低位となった。また収益価格は想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。因って実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)5-11	前年指定基準地の価格	203,000 円/㎡	[102.5] 100	[100.0] 100	[145.3] 100	150,000	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
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	151,000 円/㎡					
	-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/㎡				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						
	変動状況	[要因] 長野県経済は持ち直しの動きが続いているが、支店・営業所の統廃合等により長野市のオフィス需要は低調で空室率は高止まりしている。 [地域] 駅前の中央通り沿いは複数の再開発計画が動き出しているが、近隣地域を含む長野大通り沿いは再開発計画はなく地域要因に変動はない。 [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	合同会社齋藤不動産鑑定
長野(県)5-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	75,900,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月] 87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字中御所字岡田53番7				地積 (㎡)	696	法令上の規制等	商業 (80,500) 準防
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) (100,500)	
	台形 1.2:1	事務所 SRC8	中層事務所、低層店舗が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	西22m国道	水道、ガス、下水	長野 850m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	中高層事務所地			
	標準的画地の形状等	間口約 28 m、奥行約 25 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	官庁街に近い国道沿いのオフィス街	街路	2.2m国道	交通施設	長野駅 北西方850m	法令 商業 (100,500) 準防	
	地域要因の将来予測	損保系・JA系中高層ビル等が建ち並び駐車場も多く見られる県庁に近いオフィス街であり、今後も現状維持で推移すると予測する。支店・営業所等の縮小・移転の動きから市内のオフィス空室率は高止まりが続いている。							
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地				(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	112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	68,400 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	同一需給圏は長野市中心市街地の商業地域の圏域である。需要者は主に事務所地として利用する県内外の法人が中心であり、マンション建設を目論む不動産業者等も想定される。県庁等の官庁街に近い立地であるが支店等の統廃合の影響から長野市内の事務所空室率は高止まりしている。一方、中心市街地では再開発に伴い高容積率を活かしたマンション建設が行われ、更に計画されている。商業地は用途により規模等も異なるため市場の中心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	比準価格は中心商業地域の幹線道路沿い取引事例を重視して求めたもので市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は9階建事務所ビルを想定して求めたものであるが、高い空室率を背景とした低い賃料水準・建築費の上昇等から比準価格に比し相当低位となった。また、収益価格は想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。因って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号		[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			その他
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	長野(県)5-10							標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]	109,000			その他
	105,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.0]	100				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規						
	前年標準価格	109,000 円/㎡							
	-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/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				
	変動状況	[要因] 一般的 長野県経済は持ち直しの動きが続いているが、支店・営業所の統廃合等により長野市のオフィス需要は低調で空室率は高止まりしている。 [地域] 中心市街地の国道沿い商業地域であり地域要因に特段の変動はない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 長野(県)5-6, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 林 克彦.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月10日, 正常価格, 63,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 長野市大字栗田字舎利田653番46. (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南300m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 中層事務所地. (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 82,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市中心市街地周辺にある中層事務所が主に見られる幹線道路沿い地域がその圏域となる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 幹線道路沿い商業地の事例は希少である中、立地あるいは街路条件等から代替競争関係が認められる地域の事例より試算が行われ、比準価格には実証性が認められる. (8) 公示価格: 標準地 100 円/m². (9) 指定基準地の検討: 長野(県)5-10, 前年指定基準地の価格 105,000 円/m². (10) 対年標準価格等の前か: 変動率 年間 +0.6%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)5-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	8,810,000 円		1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月13日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年7月5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市篠ノ井会字土井沢653番3外				地積(㎡)	165	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200) (その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西220m、南35m、北20m			標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約15m、規模170㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	近隣地域内に南長野医療センター篠ノ井総合病院が位置している。	街路	15m県道	交通施設	篠ノ井駅 東方1.1km	法令規制	近商(90,200)		
	地域要因の将来予測	篠ノ井地区の幹線道路沿いに総合病院が位置する小規模店舗が多い商業地域であり、商況に特段の変化はなく、地域環境は今後も現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	54,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,200 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	同一需給圏は長野市犀南地区の商業地域である。需要者は長野市及び周辺市町村の小売、サービス業等の事業者が中心である。篠ノ井地区の中心市街地周辺地区の幹線道路沿いに位置する商業地域である。病院関連店舗、小規模店舗が多く、総合病院が大きな存在であることから、地域の商況に大きな変化はなく推移している。商業地取引は少なく、取引規模はまちまちであるため、中心価格帯は把握し得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替、競争関係にある長野市犀南地区の商業性を有する地域の事例を採用し、市場性を反映し、説得力のある価格である。収益価格は、路線商業地域においては業種により建物に多様性があり、建物の想定仕方により価格に幅を生じるため比準価格に比べ相対的に精度が劣る面がある。したがって、複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格を標準として収益価格を関連付け、代表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) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	59,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.5]	[100.0] 100	53,100	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	[] 100	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	53,400 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	[要因]
	-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						
	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	林不動産鑑定事務所
長野(県)5-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市松代町松代字伊勢町536番1外				地積 (㎡)	179 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400)				
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	近隣型小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南16m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井 6.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m		標準の使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 7.5 m、奥行約 27.0 m、規模		179㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	低層店舗及び店舗併用住宅が建ち並ぶ松代地区の中心商業地域	街路	16m市道	交通施設	篠ノ井駅 南東方6.5km	法令規制 商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	松代地区の既成中心商業地域であるが、地区人口の減少と高齢化の進展を背景に、当面衰退傾向で推移するものと予測する。商店街には閉鎖店舗が目立ち、不動産需要は低調であり、地価は下落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	43,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,400 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	同一需給圏は松代地区を中心とする長野市犀南の既成商業地域である。需要者の中心は小売り・サービス業等の地元事業者である。地区内外の大型スーパー・専門店への顧客の流出、後継者不足に加え、コロナ禍による飲食店の不振等もあって、従来からの近隣型商店街は閉鎖店舗・住宅地化がみられ、商業用不動産の需要は低調である。かかる状況から商業地の不動産取引は少なく、取引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	比準価格は松代地区及び篠ノ井地区商業地の取引事例を広域的に採用して求めた。比準の過程における補修正は適切であり市場性を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、低調な不動産需要から松代地区の賃貸事例が収集できないため他地区の事例に頼らざるを得ずやや説得力に欠ける。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	59,700 円/㎡	[100.0 / 100]	100 [100.0]	100 [143.0]	100 [100.0]	41,700	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 +10.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	100 []		内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 +30.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		42,100 円/㎡	[]				
	-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/㎡	[]				
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	[]					
	変動状況	<p>[一般的要因] 設備投資の増加や企業収益の回復等景気は回復基調にあるものの、オフィス賃貸需要は引き続き厳しい状況にある。</p> <p>[地域要因] 松代管内の人口はこの5年間で5.5%減少し、松代地区中心商業地は閉鎖店舗や住宅地化が見られ、需要は低迷している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes handwritten signature '赤根資務' and values like '170,000,000 円' and '365,000 円/㎡'.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes handwritten signature '加根資修'.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) Basic information: location, area, regulations. (2) Surrounding area: boundaries, usage, characteristics. (3) Most effective use: comparison of methods. (4) Individual factors. (5) Market characteristics. (6) Price adjustment. (7) Reason for price determination. (8) Public price. (9) Designated price. (10) Price change factors.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

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
長野(県)5-11	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	26,000,000 円		1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字南長野字石堂町並1414番1				地積(㎡)	125	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火 (その他) (100,600)			
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西40m、南20m、北90m 標準的使用 中層店舗事務所地				標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(100,600) 防火				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(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	212,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	180,000 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、長野駅に近い主要道路沿い等の旧来の商業地域である。需要者は、店舗や事業所等として利用する地場の法人や賃貸事業を拡大しようとする不動産業者及び個人投資家等が考えられる。当該地域の1階の店舗需要は安定しているが、空中階の事務所需要は少ない状態が続いている。コロナ後の社会経済活動が活発化する中で、飲食等の客足は回復傾向で、良好な立地条件等を反映して、新たな投資も増えつつあり、需要は上向いている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中心商業地の事例が収集でき、補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5階建の店舗・事務所ビルを建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、容積率には余裕があるが、当該基準地の収益性を反映した価格である。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、類似の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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 0.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	209,000				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]	コロナ後の社会経済活動が活発化する中で、個人消費が持ち直し、観光やビジネス需要も回復傾向で、新たな投資も増えつつある。				
	-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	[地域]	地域要因に格別の変動はない。長野駅に近い中央通り沿いの商業地域で、長野駅周辺の商業地域のなかでも高い競争力を有している。			
	標準地番号	公示価格	変動率	年間	半年間	個別的				
	長野5-9	206,000 円/㎡	+2.5 %		+1.0 %	要因				

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
長野(県)5-12	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,620,000 円		1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.2倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市戸隠字中社3419番				地積 (㎡)	360 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 国立公(2種)			
	台形 1.2:1	店舗 S2	小売店舗、旅館が混在する観光商業地域	東7m県道	水道、下水	長野 22km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 18.0 m、規模 360㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	戸隠神社中社参道沿いの商業地域	街路	7m 県道	交通施設	長野駅 北西方22km	法令 規制	都計外 国立公(2種)	
	地域要因の将来予測	本地域は戸隠神社中社参道沿いの商業地域にあって、観光地としてコロナ禍以前の賑わいを取り戻しつつある。もっとも、その地域要因に特段の変動は認められないことから、地価も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	15,600 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、戸隠高原を中心に観光地・リゾート地の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、戸隠に地縁的選好性を有する事業者に限られる。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ないが、戸隠の観光地としての人気には底堅いものもあり、その特色を活かした新規出店等から地域の活性化が期待されている。戸隠エリアにおける商業地の取引件数は極めて少なく、その価格水準の中心を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、戸隠神社中社に至る県道沿いの観光商業地域にあって、商業の利便性・視認性にも優れることから、事業用地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、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		16,000 円/㎡			
	-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/㎡			
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%					
	変動状況		要因		<p>[一般的] 物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、堅調な企業収益や設備投資の持ち直しに伴い、景気は緩やかに回復している。</p> <p>[地域] 特段の変動は認められない。老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思われる。</p> <p>[個別的] 特段の変動は認められない。</p>					

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	
長野(県)5-13	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	7,310,000 円		1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等		長野市信州新町新町字下町200番			地積	340	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	1:5.5	店舗兼住宅W2	小売店舗が建ち並び街中心部の商業地域	南7.6m市道、背面道	水道、下水	長野23km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南40m、北45m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約8.0m、奥行約43.0m、規模340㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	過疎化の進む中山間地域	街路	7.6m市道	交通施設	長野駅南西方23km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	信州新町地区の近隣型の商業地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面は現状を維持すると予測する。長野市中心市街地への接近性が劣る地域で需要は弱く、地価は下落が継続すると予測する。										
(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	二方路		0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			21,500 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	同一需給圏は長野市及び周辺市町村の商業地域及び住商混在地域で、特に信州新町地区の商業地域と強い代替性が認められる。需要者の中心は近隣地域及びその周辺に地縁等を有する個人・法人事業者である。信州新町地区は過疎化・高齢化が顕著であり、近隣地域は国道背後の繁華性が低い旧来からの近隣商業地域であることから、需要は依然として弱い。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	近隣地域は自己使用の不動産が多く、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。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、本件の比準価格は商業地域として一定の規範性を有する取引事例から求めており、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採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[]	[]						
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		22,200 円/㎡		変動状況 要因 [一般的] 信州新町地区は過疎化・高齢化が顕著であり、引き続き不動産市場は弱い。 [地域] 信州新町地区の旧来からの近隣商業地域であり、空洞化が進み、地域は衰退傾向にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。			
	-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/㎡					
	変動率		年間	-3.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)5-14	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	63,500,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市桐原2丁目702番1外「桐原2-4-8」				地積 (㎡)	944	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)				
	不整形 2:1	店舗 W1	店舗、事業所等が混在する路線商業地域	北西12.2m市道、西側道	水道、下水	北長野 730m	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 90 m、南 30 m、北 40 m 標準的使用 低層店舗事務所地									
	標準的画地の形状等	間口約 35.0 m、奥行約 30.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 不整形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西12.2m市道	交通施設	北長野駅 南西方730m	法令規制 準工 (70,200)			
	地域要因の将来予測	都市計画道路「高田若槻線」の供用開始により、車両の流れにも変化が生じている。基準地は当該道路の影響が及ぶ位置にあり、同一街路沿いに集客力ある店舗を擁することからも、地価は安定的に推移するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地 -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				69,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				39,400 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、長野市中心市街地外周部にある幹線道路沿いあるいはこれに準ずる立地にある路線商業地域である。需要者は、県内外の法人が中心となる。本地域には、一部住宅地も見られ商業特性に純化しきれない面があるが、低層店舗利用が中心となる地域で、基準地西方の都市計画道路供用開始の影響から車両通行の流れに変化が生じたものの、地価は安定局面にある。需要水準の総額は、基準地類似規模の取引が少なく、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	路線商業地域である地域的特性からも、低層利用が中心となり、効率的賃貸想定が困難で、収益価格水準は低位とならざるを得ない。賃貸による利用も行なわれる商業地域であるが、所有権取得による自用目的取引も行われ、地価形成も当該要因を反映し形成されている。鑑定評価額の決定にあたっては、上記地域地価形成の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地との検討及び単価と総額の関連を踏まえ、評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	66,200					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	67,000 円/㎡									
の	-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	標準地番号									
の	公示価格	円/㎡									
前	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	価格変動要因の							
		[一般的要因] 企業収益の回復等景気は回復基調にある。オフィス賃貸需要は厳しいものの、郊外路線商業地域は自動車関連の需要がある。									
		[地域要因] 地域要因に変動はない。西方都市計画街路供用開始の影響が定着化しつつある。									
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes handwritten signature '赤羽根資裕' and price information: 154,000,000 円, 1㎡当たりの価格 75,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)令和6年1月路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域の特性, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)5-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市合戦場3丁目101番				地積(㎡)	663	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)					
	1.2:1	店舗兼事務所S1	低層の店舗等が立ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東28.7m国道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.8km	(その他) (特別用途地区) (70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南150m、北400m			標準的使用	低層店舗事務所地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	郊外の路線商業地域で、国道向かい側は市街化調整区域					
	地域的要因の将来予測	幹線道路沿いには近年、中古車販売等の自動車関連業やドラッグストア等の新規開店が見られ、今後もこの傾向が続くものと予測する。従前に比べ需要は堅調で、今後も地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(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	53,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	37,000 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	同一需給圏は長野市郊外の路線商業系地域が圏域。需要者は地元の企業の外に、全国展開する企業の系列店舗等も考えられる。郊外の幹線道路沿いにはディーラー店や中古車販売店等の自動車関連のほか飲食店やドラッグストア等の需要が堅調で、閉店した店舗跡に出店するケースが多い。商業系の取引が少なく、画地規模により売買価格もばらつきが多いことから、取引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	収益価格は、低層利用がほとんどである地域の標準的な階層で建物を想定したこと、及び来客用駐車場の確保を前提に建物を想定した影響もあり、低位に試算された。比準価格は、犀南地区の商業系地域を中心に5事例を採用し試算しており、取引の実態を反映した価格で信頼性が高い。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9)指定基準地	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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					
(10)対年基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	52,000 円/㎡	[要因]	[地域]	[個別]	幹線道路沿いの路線商業地域は自動車関連業種等の郊外型店舗の需要が堅調で、地価が上昇する地域も見られる。			
	-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/㎡	特別な地域要因の変動はない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)9-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 吉羽根資裕
鑑定評価額	31,300,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	17,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	長野市大字大豆島字樋掛3893番7外				②地積(㎡)	1,449	⑨法令上の規制等	工専(60,200)				
	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	長野5.7km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南150m、北150m		②標準の使用	工場地								
	③標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約50.0m、規模1,500㎡程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m市道	交通施設	長野駅南東方5.7km	法令規制	工専(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	工場地					(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	21,600 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	/ 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、市内工場地域を中心に周辺市町村の工場地域を含み広域的に形成される。需要者は県内外の法人が中心となる。本地域は、小規模な工場団地で特段の変化なく推移してきたが、須坂・長野東IC周辺での商業施設進出の具体化及びMウエーブ南側地域の工場団地構想も進行し、総じて周辺工業地域の動向は活発で、本地域にもその影響が及んでいる。需要水準の総額に関しては、基準地規模で土地総額3000万円～4500万円と幅が生じる状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、中小工場を中心とした地域で、賃貸市場の熟成は認められず、収益価格の試算は行わなかった。比準価格は、類似地域に所在する信頼性ある取引事例より試算が行われ、本地域の特性・地域動向を反映した試算が行われた。よって、評価額の決定にあたっては、信頼性が認められる比準価格を採用することとし、単価と総額の関連及び標準地との検討にも留意し、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	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
	標準地番号 長野9-1	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [69.5]	[100.0] 100	21,500	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
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 21,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 物流施設関連の好調な地価推移と感染対策の緩和に伴う人流の改善の影響もあって、従来からの好調な地価動向が継続されている。									
	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] 地域要因に変動はない。周辺地域において、工場団地の計画が具体化しつつある。		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +2.4 %	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
長野(県)9-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	27,600,000 円		1㎡当たりの価格	28,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市大字北長池字上河原1927番10				地積(㎡)	954	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工業(60,200)				
	1:1.2	倉庫兼事務所S2	中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東6.8m市道、南側道	水道、下水	長野5km		(その他) (地区計画等) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西80m、南150m、北50m			標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約28.0m、奥行約36.0m、規模			1,000㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	木工関連等の事業所や営業所・倉庫等が集まる工業団地	街路	6.8m市道	交通施設	長野駅 東方5km	法令 工業(地区計画等) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中小の木工関連等の事業所や各種営業所・物流倉庫等が集まる工業団地で、幹線道路や高速インター等に近い利便性を反映して、営業所や物流関連の事業所が増えつつある。今後もこの傾向が続くと予測する。										
(3)最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,900 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、長野市を中心に隣接する須坂市、千曲市等を加えた長野地域の工場・倉庫等の立地条件を備えた工業系の地域である。需要者は、事業を拡大しようとする地場の企業を中心になるものと考えられる。景気の後退やコロナ禍で、設備投資を控える動きがみられたが、令和2年春先からは生産も回復傾向で、設備投資も上向いている。特に市街地に近い幹線道路沿い等の立地条件が良好な工場地や高速I.C.に近い流通業務地区等の需要は堅調である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や倉庫を備えた事業所等が建ち並ぶ工業団地で、自己の業務目的での取引が中心である。賃料や企業収益からの収益性の把握が困難なので、収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、類似の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)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	長野9-2							交通 0.0	環境 +10.0	交通 -3.0	
	公示価格	30,400 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [107.8]	[102.0] 100	29,100		画地 0.0	行政 0.0	環境 +10.0	
									行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9)指定からの標準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]			交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0	
	円/㎡								画地 0.0	行政 0.0	環境 0.0	行政 0.0
									その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	生産は弱めの動きもみられるが、製造業や物流関係の設備投資は増加傾向で、工場地や高速インターに近い流通業務用地等の需要は堅調。						
	前年標準価格	28,200 円/㎡			[地域]	交通接近条件が良好な工業団地で、倉庫を備えた営業所や流通業務関連の事業所等の立地が増えており、工業地としての競争力は高い。						
	-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			[個別的]	個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+2.5 %	半年間	%							