

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
坂城(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	5,800,000 円	1㎡当たりの価格	18,700 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月3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	埴科郡坂城町大字上五明字上河原930番11				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	(都)2中専 (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		(その他)				
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域	南5.1m町道	水道、ガス、下水	坂城 2.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 60 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 18.5 m、奥行約 17.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	周辺に農地が広がる区画整理然とした住宅地域	街路	標準方位 北 5.1m町道	交通施設	坂城駅 南西方2.1km	法令規制	(都)2中専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	千曲川左岸の住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。商業施設の多い上田市・千曲市の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) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,700 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	同一需給圏は坂城町の住宅地域の圏域。需要者の中心は坂城町の居住者であるが、他の市町村からの転入も見られる。坂城町における住宅地需給は千曲川右岸が中心であり、坂城駅、テクノさかき駅周辺を中心として住宅の集積が見られるが、個人消費の低迷から新規需要は弱含みである。対象近隣地域の所在する千曲川左岸の住宅地需要は少なく、需給は緩慢である。市場の中心価格帯は土地で6百万円～7百万円程度、新築戸建住宅で2千万円程度とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	分譲住宅地として開発されてきた地域であり、賃貸住宅も多少は見られるが戸建住宅としての自己利用目的の不動産売買が中心の地域であり、地価に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は試算しないものとした。比準価格は市場における複数のデータを基に試算された価格であり、市場の取引実態を反映した価格である。よって、実証的な比準価格を標準とし、類似の標準地からの規準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号	坂城-2	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格	22,100 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [105.0]	100 / [116.4]	[104.0] / 100	18,700					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,900 円/㎡		③ 価格変動要因の		一般的要因 [] 町内人口は減少傾向を続けており、マイホーム取得世代を含む若年層の減少、流出が顕著であり、地価も下落傾向にある							
	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 [] 郊外の分譲住宅地域として不動産需給の停滞、特に左岸地区の需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。							
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				個別的要因 [] ほぼ標準的な要因の土地であり、個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
坂城(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 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	埴科郡坂城町大字中之条字寺浦1104番8				地積 (㎡)	203 ()	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)1住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m町道	水道、下水	テクノさかき 1.3km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	千曲川右岸に位置する一般住宅地域。平坦ないし、西向き微傾斜地勢。	街路	標準方位北 4 m 町道	交通施設	テクノさかき駅 北東方1.3km	法令 (都)1住居 (60, 160) 規制			
地域要因の将来予測	地域要因に特段大きな変動はなく、当面は現状にて推移するものと思料される。当町は人口減、高齢化が続いており、地価は下落傾向が予測される。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,800 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東背後の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が働く。需要者は町内あるいは上田市、千曲市、長野市の事業所に勤務する地元居住者が大半を占める。生産年齢人口減少、高齢化などから有効需要層が薄く、地価は長年に渡って下げ続けている。なお、中心価格帯は土地のみで総額500~700万円程度、新築戸建て2,500万円前後と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	散見されるアパートの多くは遊休地の有効利用を目的として建築されるため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性等の優劣が地価水準ほどには反映されないことから、収益性アプローチは相対的に説得力が劣る。近隣地域の土地取引は自用目的が中心であることから、実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意して、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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	[一般的] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。坂城町の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばいで推移。							
	継続 新規			[地域] 特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。							
	前年標準価格 24,100 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	-1.7 %	半年間	%						

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
坂城(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 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	埴科郡坂城町大字南条字中町806番6				地積(㎡)	277	法令上の規制等	(都)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)										
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅を中心に周囲に農地が多く見られる住宅地域	南4m町道	水道、下水	テクノさかき1.8km												
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南30m、北30m			標準的使用	戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約23m、規模280㎡程度、形状長方形																
	地域的特性	特記事項	国道18号東側背後の旧分譲住宅地域	街路	標準方位北6m町道	交通施設	テクノさかき駅南東方1.8km	法令規制	(都)1低専(50,80)									
	地域要因の将来予測	地域要因に特段大きな変動はなく、当面は現状にて推移するものと思料される。当町の人口は減少傾向であり、また、当該地域は町の中心部からも離れていることから、需要は弱く、地価は下落傾向が続くと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東背後の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が働く。需要者は町内あるいは上田市、千曲市、長野市の事業所に勤務する地元居住者が大半を占める。生産年齢人口減少、高齢化などから有効需要層が薄く、地価は長年に渡って下げ続けている。なお、中心価格帯は土地のみで総額500~700万円程度、新築戸建て2,500万円前後と把握される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近隣の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の不動産市場を反映した規範性の高い価格と思料する。収益還元法は近隣地域が自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸を前提とすることは経済合理性に合わないため非適用とした。よって、指定基準地等との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	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							
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正										
(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	0.0	0.0	0.0							
	坂城(県)-2	[98.4]	100	100	[104.0]	19,900	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	+18.0							
(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	前年標準価格	20,400 円/㎡		[]	100	[]	100	19,900	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	+18.0	+3.0	0.0		
	-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	-1.5%	半年間													%	
	一般的要因	景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。坂城町の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばいで推移。																
	地域要因	特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。																
	個別的要因	個別的要因に変動はない。																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
坂城(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年7月3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	埴科郡坂城町大字坂城字大反田9343番1外				②地積 (㎡)	713	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (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		(その他)	(土砂災害警戒区域)		
	1:1.5	店舗 RC3	国道沿いに店舗、自動車整備工場、住宅等が混在する地域	南西14m国道	水道、下水	坂城 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 120 m、北 80 m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	住宅等も多く混在する国道沿いの商業地域	街路	14m国道	交通施設	坂城駅 南東方1.4km	法令規制	(都) 準工 (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	町を縦断する主要幹線道路沿いの商業地域であるが、商業施設の集積度、繁華性等がやや劣り新規需要は少なく地価も当面下落傾向で推移と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			27,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			11,500 円/㎡						
	原価法	積算価格			/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね坂城町内、隣接する千曲市内及び上田市内の幹線道路沿いを中心とする近隣・普通・郊外路線商業地域が圏域。需要者の中心は同一需給圏内の個人事業者及び当該圏域を本拠とする法人事業者が主体で、同一需給圏外からの参入も考えられる。当町の幹線道路沿いの需給は緩慢であり、需要は弱含みである。周辺の利用状況も硬直的であることから発展性は期待できない。総額については画地規模がまちまちであるため、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	自用の土地上の自用店舗のほか、商業事業者向賃貸も稀にあるが成熟の程度は低い。周辺環境がやや硬直的地域であり、変動要因も乏しいことを踏まえ、かつ、周辺の所有形態も自用店舗等が中心であるので、比準価格を重視しながら、投資採算性の目安となる収益価格を参酌し、かつ、単価と総額との関連性にも留意して、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上田5-4	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [162.0]	[100.0] 100	26,000					
	公示価格 42,100 円/㎡										
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 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						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		一般的要因 [] 隣接する上田市、千曲市の大型公共施設への顧客の流出が顕著であり、幹線道路沿いの空き店舗の増加もみられ地価は下落傾向に推移。 地域要因 [] 代替関係にあるバイパス(国道18号及び県道長野上田線)の建設が進み、また商業適地の分散化等により、不動産需要も減少。 個別的要因 [] 土砂災害警戒区域内の指定があるが地域要因に折り込み。個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 26,400 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地									
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %								