



鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (須坂(県)-2), 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). Includes handwritten '加取根資様' and a summary row for 鑑定評価額 (11,000,000円) and 1㎡当たりの価格 (34,200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6月18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 (須坂市臥竜6丁目3番121), (2) 標準的使用 (低層住宅地), (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 (+3.0), (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), (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 (34,200円/㎡), (9) 指定基準地 (40,200円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (34,200円/㎡) and 変動率 (0.0%).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	9,460,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 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12日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	32,000 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	須坂市大字須坂字八木沢1038番3外				地積(㎡)	233	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						
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	東6.9m市道	水道、ガス、下水	須坂 1.1km						
						1 住居 (60, 200)						
						(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ台形										
	地域的特性	特記事項	中学校に近接した住宅地域	街路	基準方位北 6.9 m市道	交通施設	須坂駅 北東方1.1km					
						法令	1 住居 (60, 200)					
						規制						
	地域要因の将来予測	中心市街地に近い住宅地域で需要は安定しており、今後もこの傾向が続くものと予測する。地域に大きな変動要因はないものの、地価は上昇基調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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,300 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内の市街化区域の住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者のほか、当市や長野市に勤務する周辺市町村からの転入者も見られる。中心部への接近性も比較的良好な地域で、近年の需給は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が上限で1000万円程度、新築戸建住宅は2800万円～3300万円程度と見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃料水準に見合う土地価格が形成されていない地域のため、低位に試算された。比準価格は、対象基準地周辺地区の住宅地域より収集、選択しており、実証的で信頼性が高い。自己使用目的で取引され、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であるので、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、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	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	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						
(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 40,200 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	+1.0 %	半年間	%	[ 要因 ] 一般的 [ 要因 ] 人口減少率は県平均をやや下回り、高齢化率は県平均とほぼ同程度。土地取引件数は対前年比で減少、新設住宅着工戸数は増加。 [ 要因 ] 中心部に近い住宅地の需要は安定しており、新規分譲は高めの価格設定も見られる。 [ 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	畔上事務所
須坂(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	9,560,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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	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	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	須坂市田の神22番11				地積(㎡)	255	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	住宅W2	中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道、ガス、下水	須坂1.1km (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西40m、南70m、北20m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16m、規模255㎡程度、形状正方形								
	地域的特性	特記事項	中心部の北西外縁に位置する住宅団地	街路	基準方位北7m市道	交通施設	須坂駅北西方1.1km	法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地ながら、環境条件等で劣ることから地価は下落傾向で推移してきたが、価格水準が低廉となり、地域要因に大きな変動はないものの、地価は今後横ばいから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	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,500 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、市内の市街化区域の住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者のほか、近隣市町村からの転入者も見られる。古い住宅団地で周辺環境がやや劣るものの、街路条件や画地配置は良好で、住宅団地内の取引は少ないが、取引価格は高めのもが見られるようになった。取引の中心となる土地の価格帯は1000万円前後、新築戸建住宅は2800万円～3300万円程度と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同じ住宅団地を含む周辺地区の住宅地域より事例を収集、選択しており、実証的で信頼性が高い。自己使用目的で取引され、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であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	須坂(県)-3								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [112.3]	[104.0] 100	36,900			+9.0 +3.0 0.0	
	40,200 円/㎡									
(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	37,200 円/㎡		価格変動要因の	[ 要因 ] 人口は減少、高齢化率は上昇傾向で推移。インターチェンジ周辺開発により大きく増加した土地取引件数は、以前の水準に戻りつつある。				
	-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				[ 地域 ] 地域要因に大きな変動はない。	[ 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 +0.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,470,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 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	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	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		須坂市大字福島字屋敷243番3外			地積(㎡)	411	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, 100)  (その他)				
	1:2	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東9.7m県道	水道、下水	村山2.8km						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南250m、北400m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.7m県道	交通施設	村山駅南西方2.8km	法令規制	「調区」(60, 100)			
	地域要因の将来予測	水害リスクが高いため、地価は下落が続くものと予測されるが、造成工事が完了し建築着工したイオンモールへの接近性が比較的良好なことから、今後の価格変動に影響する可能性もあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須坂市のほかに隣接する長野市や小布施町内の市街化調整区域内にある住宅地域。需要者は、圏域内の居住者やその家族等が中心で、圏域外からの転入者はほとんど見られない。街路条件は良好であるが、水害リスクの高い地域であることから宅地需要は低調である。ただし、建設中のイオンモールに比較的近いことが多少プラスとなりつつある。宅地取引は少なく、市場の中心となる土地の価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅が多い既成集落にあり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内より広域的に収集した取引事例の中から選択、採用してはいるが、いずれも市街化調整区域内の住宅地域で希少性があり、実証的で信頼性がある。以上の点を考慮し、さらに単価と総額との関連にも留意したうえで比準価格を採用し、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 [ ]	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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [ 要因 ] 調区の農家住宅地域では人口減少率や高齢化率が市全体より高く、需給動向は低調な状況である。								
	継続 新規			地域 [ 要因 ] 地縁的なつながりが強い地域で、宅地需要は極めて少ないため、地価は下落が続いている。								
	前年標準価格 13,500 円/㎡			個別的 [ 要因 ] 個別的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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	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
須坂(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	45,300 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	36,000 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	須坂市大字須坂字横町322番3				地積(㎡)	247	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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西200m、南40m、北30m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約20.0m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	蔵の町並みが残る銀座通り沿いの商業地域						
	特記事項	街路	7.5m市道	交通施設	須坂駅南東方700m	法令規制	商業(80,400)					
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	33,600 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、須坂市中心部及び市内の幹線道路沿い等の商業地域で、需要者の中心は、自用の店舗等を求める地場の法人や個人事業者等である。当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並び「蔵のまち」須坂を代表する商店街で、観光交流センター等も整備されているが、観光需要も少ないことから、衰退傾向にある。地域経済の状況や店舗の郊外化・大型化等が更に進む状況下では、今後も新規投資等は少ない状況が続くと考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性を有する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は、標準地に2階建の店舗兼共同住宅を建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、当該地域では店舗や事務所の賃貸需要は少なく、収益性に基づいた市場は形成されていない。以上の各価格の性格及び当該地域の状況等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	55,000 円/㎡	[99.7] 100	100 [105.0]	100 [115.7]	[100.0] 100	45,100					
(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 [ ]	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	45,500 円/㎡	[ 要因 ]	店舗の郊外化や大型化の流れのなかで、当該店舗への顧客の流出に歯止めがかからず、旧来の商店街等は空洞化が進み、衰退傾向。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格		円/㎡	[ 地域 ]	地域要因に格別の変動はない。旧来の商店街は衰退し、観光需要も伸びないなかで、当該地域への新たな投資は少ない状態が続いている。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	[ 個別 ]	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
須坂(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	14,800,000 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	35,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		須坂市大字須坂字金井原1445番8外			地積(㎡)	357	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)				
	台形1:1.5	事務所兼住宅S2	小売店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北東10.4m市道	水道、ガス、下水	須坂700m						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西120m、南40m、北80m			標準的使用	低層店舗住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約20m、規模360㎡程度、形状ほぼ台形										
	地域的特性	特記事項	旧来型商業地域で、近年は店舗から住宅への転換が増えている。	街路	10.4m市道	交通施設	須坂駅南東方700m	法令規制	近商(80,200)			
地域要因の将来予測	中心部に近い旧来型商業地域であるが、繁華性が劣り、廃業する店舗も見られる。郊外のイオンモール等の開業も控えていることから、顧客はさらに郊外に流出し、地価の下落傾向は今後も続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	22,900 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須坂市のほかに隣接する小布施町や長野市の商業地域及び住商混在地域。需要者は地元企業や個人事業者が中心と考えられる。商業施設は近年郊外に展開し、中心商業地域周辺は空洞化が進んでおり、旧来型の商業地域の中には住宅地域へ移行している地域も見られる。したがって、周辺の商業地需要は総じて低調である。商業地取引は件数が少なく、また画地規模も様々なため、市場の中心となる土地の価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	数少ない商業地域と住商混在地域の取引ではあるが、いずれも市内から収集、採用した事例を基に試算した比準価格は、市場実態を反映した信頼性のある価格である。収益価格は、賃料査定や空室率の把握が困難で、想定要素が多いことから相対的精度が劣ることは否めない。以上から比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	一般的要因 [ ] 須坂長野東インターチェンジ周辺開発の造成工事の完了後遅れていたイオンモール等が建築着工し、開業予定も令和7年秋と発表された。						
	前年標準価格		41,800 円/㎡			地域要因 [ ] 顧客は郊外の店舗に流出しており、旧来型商業地は空洞化が進み、地価は下落が続いている。						
	-2 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			個別的要因 [ ] 個別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	-0.7 %	半年間	%							