

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)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	7,560,000 円		1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28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	須坂市望岳台13番8				地積(㎡)	292	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70m、西80m、南50m、北30m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約17m、規模290㎡程度、形状ほぼ正方形												
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	標準方位北4m	交通施設	須坂駅南方2.5km	法令(1低専(50,80)) 規制							
	地域要因の将来予測	郊外に位置する古い住宅団地で、地域要因に大きな変動はないが、周辺に利便施設がないことや傾斜地の住宅地を敬遠する傾向が見られることから需要は低調で、将来的にもこの傾向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	25,900 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0						
	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	同一需給圏は、市内の住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。最寄り駅や商業施設からはやや距離があり、傾斜地勢に位置する住宅団地のため、中心部周辺や郊外の平坦地の住宅地域と比べ人気は劣る。取引の中心価格帯は、土地が800万円前後、新築戸建住宅は2300万円～2800万円程度と見られる。													
(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、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、代替競争関係にある対象基準地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。自己使用目的での取引がほとんどで、実際の取引価格を指標として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	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/㎡)	25,500	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	須坂(県)-3									交通	0.0	交通	0.0	環境
(10) 対年の検討	前年標準価格	[100.0]	100	100	[104.0]	40,000 円/㎡	100	内訳	標準化補正	画地	+2.0	行政	+3.0	
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]					行政	0.0	その他	0.0	その他
対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	26,400 円/㎡	変動状況	[]	[]	[]	[] 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					円/㎡	[] 要因			
対年の検討	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%	[] 要因								

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	
須坂(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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格		34,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	須坂市臥竜6丁目3番121 「臥竜6-7-9」				地積(㎡)	321	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	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東4.7m市道	水道、ガス、下水	須坂2.5km	(その他) (60,188)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南60m、北50m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約20m、規模320㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の既成住宅地域	街路	基準方位北、4.7m市道	交通	須坂駅南東方2.5km	法令 1住居 (60,188)					
	地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、古くに開発された住宅地域であるため、画地規模が大きく、新規分譲地に比べ需要が弱い面がある。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	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 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	同一需給圏は概ね須坂市内の住宅地域である。需要者は須坂市内の居住者を中心として周辺市町村からの転入者も見られる。須坂市街地及び近郊地域では分譲住宅地の供給が安定的である。近隣地域は交通利便性にやや劣る面があり、画地規模がやや大きく、相対的な需要減がある。土地は1000万円程度、新築戸建住宅で2500~3000万円程度が取引の中心となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は自己の居住用の戸建住宅を建築する目的での取引が大半で、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	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/㎡)	34,000	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]								
	40,000 円/㎡	100	[102.0]	[118.7]	100								
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[要因]	市街地近郊を中心に新規分譲住宅地の供給がみられるが、既存住宅地の需要は弱い。コロナ禍による住宅地価への影響は小さい。							
	-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					[地域]	古くに開発された既成住宅地域であり熟成しており、地域要因に特段変動はない。浸水想定区域内に位置している。						
	代表標準地 標準地						[個別]	個別的要因に特に変動はない。					
	前年標準価格	34,200 円/㎡											
	標準地番号	公示価格	円/㎡										
	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	畔上事務所
須坂(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	9,320,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月28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	須坂市大字須坂字八木沢1038番3外4筆				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 (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、利便性も比較的良好なことから需要は安定的に推移している。大きな変動要因はないものの、今後もこの傾向で推移し、地価は上昇に転じる可能性もあるものと予測する。										
(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	40,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,780 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が中心であるが、長野市に勤務する主に須坂市以北の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である。取引の中心となる価格帯は、土地が1000万円前後、新築戸建住宅は2500万円～3000万円程度と見られる。											
(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、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	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 継続 新規 前年標準価格 40,000 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/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要 因]	人口減少率は県平均をやや下回る。土地取引件数は大きく増加、新設住宅着工戸数は横ばいで推移。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[地 域]	地域要因に格別の変動はない。宅地需給及び取引価格は安定的に推移している。					
						[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	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	9,490,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28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	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 低専 (50, 80)					
	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 150 m、西 40 m、南 70 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 16 m、規模 255 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	中心部の北西外延に位置する住宅団地	街路	基準方位北 7 m 市道	交通施設	須坂駅 北西方 1.1km	法令 (50, 80) 規制				
	地域要因の将来予測	区画が整然としており住宅団地で市街地に比較的近いものの、環境条件等で劣ることから人気はなく、地価は当面下落が続くものと予測する。										
(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	37,200 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、須坂市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。街路条件や画地配置は比較的良好であるが、古い住宅団地で周辺環境がやや劣ることから、新興の住宅地域と比べ人気は劣る。取引の中心価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建住宅は2500万円程度と見られる。											
(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	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	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	
	須坂(県)-3											
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[104.0]	36,700						
	40,000 円/㎡	100	[102.0]	[111.2]	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	37,300 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	-0.3 %	半年間	%							
	変動状況	[要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向、新設住宅着工戸数は横ばいで推移。土地取引件数はインターチェンジ周辺開発により大きく増加。 [地域] 地域要因に大きな変動はない。 [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	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,670,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28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1筆				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			
	1:2	住宅W2	農家住宅が建ち並び古くからの住宅地域	東9.7m県道	水道、下水	村山2.8km	「調区」(60, 100) (その他)		
(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「調区」(60, 100) 規制	
	地域要因の将来予測	須坂長野東インターチェンジ周辺で開発が始まり、イオンモール等の出店が予定されているが、当該地域に大きな影響はなく、水害リスクもあることから地価は当面下落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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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、須坂市及び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。需要者は市内の居住者が中心であるが、地縁的つながりの強い地域のため、圏外からの転入者はあまり見られない。街路条件は良好だが、調整区域でかつ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。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が、坪単価で4万～5万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅が多い既成集落にあり、アパート等は皆無であることから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏を広域的に設定しながらも数少ない取引件数の中から事例を選択、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高く、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 前年標準価格 14,100 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/㎡		価格変動要因の		[一般的] 市全体の人口は微減傾向であるが、農家集落が多い地域の人口減少率は高く、高齢化の影響も伴い需給動向は低調な状況である。 [地域] 地縁的つながりが強い地域で、地域外からの新規取得者は極めて少ないため、地価は下落が続いている。 [個別的] 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-2.1 %	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	
須坂(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	西澤 俊次	
鑑定評価額		11,300,000 円		1㎡当たりの価格	
				45,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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		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)							
	1:2	店舗兼住宅 S3F1B	各種小売店舗が立ち並ぶ古くからの商業地域	南7.5m市道	水道、ガス、下水	須坂700m								
(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							
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	中心市街地に位置する古くからの既成商業地域	街路	7.5m市道	交通施設	須坂駅南東方700m	法令規制	商業 (80,400)					
	地域要因の将来予測	市中心部に位置する古くからの商業地域であり、郊外型店舗等への顧客移転により商況は停滞している。新しい店舗もみられるが、当面現状のまま推移すると予測される。												
(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	47,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	28,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は須坂市内の商業地域、住商混在地域である。需要者は須坂市内を中心として周辺地域の小売、サービス業等の事業者が中心である。中心市街地に位置する個人事業者中心の古くからの商業地域であり、「蔵の街並み」として観光地的側面もあり新規出店がいくらかみられるが、郊外型大型店舗への顧客移転により、閉鎖店舗、空地がみられ、不動産需要は弱含みである。このため不動産取引は少なく中心価格帯は把握しえない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は須坂市内の類似する商業地域、住商混在地域の事例を採用しており、市場性を反映し、説得力のある価格である。近隣地域は個人経営の自宅兼用店舗が多く、取引に当たっては取引価格実績水準が指標とされ、収益性に基づく価格は重視されない傾向にある。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、公示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	+5.0
	標準地番号	須坂5-1					45,600		画地	+5.0	交通		+3.0	環境
	公示価格	55,600 円/㎡	[99.6] 100	100 [105.0]	100 [115.7]	[100.0] 100		行政	0.0	その他	0.0	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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地		行政			その他
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討								[要因] 一般的					
	継続 新規								[地域] 新型コロナ禍から経済は回復基調であったが、原材料高、円安の加速懸念がある。また新型コロナの感染再拡大の懸念がでてきた。					
	前年標準価格 46,400 円/㎡								[個別] 特段地域要因に変動はない。浸水想定区域内に位置している。					
	-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								[要因] 個別的要因に特に変動はない。					
	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-1.3 %	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)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	
			42,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28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		須坂市大字須坂字金井原1445番8外2筆				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)					
	台形1:1.5	事務所兼住宅S2	小売店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北東10.4m市道	水道、ガス、下水	須坂700m	(その他)					
(2)近隣地域	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1,818m、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、近年は住宅が増えている。	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	中心部に近い旧来からの商業地域で、商業繁華性は劣り、顧客は郊外型店舗に流出しているため、廃業する店舗も見られる。郊外にイオンモール等の造成も始まり、地価は下落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	43,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	18,800 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、須坂市のほかに隣接する小布施町、長野市の商業地域及び住商混在地域。需要者は、地元の中小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ており、中心商業地域は空洞化が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響による観光産業や飲食店の業況は改善しつつあるが、商業地需要は総じて低調である。商業地取引は数が少なく、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	数少ない商業系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					
(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		価格変動要因の	[要因] 須坂長野東インターチェンジ周辺で観光集客施設及びものづくり産業施設の造成工事が着工した。						
	前年標準価格		42,700 円/㎡			[地域] 旧来型商業地は特に空洞化が進み、さらに新型コロナウイルスの影響も残り収益性は低下しており、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] 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	-1.2 %	半年間	%							