

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	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	須坂2.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	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					
	地域的特性	特記事項	郊外の傾斜地に存する比較的規模の大きい住宅団地	街路	標準方位北4m市道	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	地域要因に大きな変動はないと見られるが、住宅団地周辺は農地が広がり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。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 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、市内の市街化区域の住宅地域全域である。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、傾斜地の住宅団地のため、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2500万円～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が存する住宅団地、及び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
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100					
		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	
	須坂(県)-3											
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[104.0]	25,600						
	40,000 円/㎡	100	[102.0]	[160.1]	100							
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況の要因	[要因]	一般的な	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。新設住宅着工戸数は対前年度比で減少。					
	前年標準価格	25,900 円/㎡			[地域]	特別な地域要因の変動はない。						
	-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		[個別]	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	%							

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
須坂(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	須坂市臥竜6丁目3番121 「臥竜6-7-9」				地積 (㎡)	321 ()	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16.0m、奥行約19.0m、規模321㎡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	特にない。	街路	標準方位北、4.7m市道	交通施設	須坂駅 南東方2.5km	法令	1住居 (60, 188)			
	地域要因の将来予測	郊外にある既存住宅地域であることから、画地規模が大きく総額水準で需要が顕在化しにくい面が認められるが、住環境は概ね良好で、地価動向は安定的である。										
(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	14,500 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	同一需給圏は当市郊外住宅地域乃至それに準ずる位置にある住宅地域の圏域にて形成される。古くから土地利用度の高い住宅地域を形成するため、需要者層の中心は、須坂市内の個人居住者で、市外よりの需要もある程度認められる。画地規模が大きく総額水準の需要への影響が認められるため、中心市街地あるいは長野市寄りの住宅地域に比べ、動向はやや停滞気味である。総額水準は、土地で1000万円～1500万円、土地建物で3000万円台と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、主に戸建住宅が見られるが、アパート利用も周辺地域で行われているため、収益価格の試算を行った。本地域及び周辺地域の取引は、戸建住宅利用目的の中心で行われ、居住快適性が重視され、採用事例も同様な地域に求められた。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、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	須坂(県)-3	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	40,000 円/㎡	[100.5]	100	[102.0]	[118.9]	100	34,100				
(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	34,200 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	0.0 %	半年間	%	変動状況要因	[一般的] 人口、住宅着工数、土地取引件数とも対前年減少。中心市街地周辺住宅地域等利便性良好な地域に需要が顕在化する傾向が認められる [地域] 地域に変動要因は認められない。住環境が概ね良好な地域として、地域動向は安定的と認められる。 [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	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	9,370,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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 (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。地域に大きな変動要因はないものの、今後もこの傾向が続くものと見られ、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	40,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	16,100 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、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、土地が上限で1000万円程度、新築戸建住宅は2700万円～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	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	標準地	[] 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/㎡	
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	[要因] 人口減少率は県平均をやや下回り、高齢化率はやや上回る。土地取引件数及び新設住宅着工戸数は対前年比で減少。 [地域] 中心部に近い住宅地の需給及び取引価格は安定的に推移しており、新規分譲は高めの価格設定も見られる。 [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)-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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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2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) (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			
(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。ただし、価格水準が低廉となっており、取引単価は下げ止まりの傾向も見られる。取引の中心となる土地の価格帯は800~900万円程度で、1000万円が上限と見られる。										
(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	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) 指定からの検討	指定基準地番号	須坂(県)-3	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	40,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [111.2]	[104.0] 100	36,900				
(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	37,200 円/㎡			[要因]	[要因]	[要因]	[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	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)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,550,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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			
	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	「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の宅地造成はほぼ完了し、今後は店舗や事業所等の建設が開始されるが、当該地域に大きな影響は見込めず、水害リスクも高い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	13,500 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、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、地縁的な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	農家住宅が多い既存集落にあり、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 13,800 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/㎡		[要因] 一般的 [要因] 地域 [要因] 個別的		調区の住宅地域は農家住宅が多く、人口減少率は市全体より高く、高齢化の影響も伴い需給動向は低調な状況である。 地縁的なつながりが強い地域で、地域外からの需要は極めて少ないため、地価は下落が続いている。 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-2.2 %	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	45,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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			(4) 対象基準地の個別的要因	ない	商業(80,400)							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設				須坂駅南東方700m	法令規制					
	地域要因の将来予測	小売店舗や飲食店等が建ち並び蔵の町並みが残る古くからの商業地域である。観光交流センターの開設や石畳風舗装の街路整備事業等も行われているが、旧来の商店街は衰退傾向で、この傾向は今後も続くことと予測する。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない	商業(80,400)							
	収益還元法	収益価格	32,900 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須坂市中心部及び市内の幹線道路沿い等の商業地域で、需要者の中心は、自用の店舗等を求める地場の法人や個人事業者等である。当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並び「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	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0	
	標準地番号	須坂5-1	[99.8]	100	100	[100.0]	45,400	標準化補正	交通	0.0	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	環境	0.0	行政	0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	行政	0.0	その他	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	45,800 円/㎡	[要因]	一般的な	[地域]	コロナ禍の影響が和らぐもとも、店舗の郊外化や大型化による顧客の流出等により、旧来の商店街等は空き店舗が増加し、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/㎡	[個別]	地域要因に格別の変動はない。旧来の商店街は衰退傾向で、観光需要も伸びないなかで、新たな投資は少ない状態が続いている。			
	変動率	年間	-0.7 %	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	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	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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)					
	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	街路	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あるが、商業繁華性は劣り、廃業する店舗も見られる。数年前にインターチェンジ周辺にイオンモール等の出店も見込まれることから、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	43,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	18,900 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、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進んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響はほとんどなくなったが、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	[]	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					
(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		42,200 円/㎡		価格変動要因の	[一般的] 須坂長野東インターチェンジ周辺開発の造成工事がほぼ完了したが、店舗や事業所の建築着工は遅滞している。		
	-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		円/㎡			[地域] 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。		
	公示価格		円/㎡					[個別的] 個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%							