5	引記様式第 6			鑑与	三 評	查価	書	(令	和 4	年	地位	価調:	查)		令和 佐久(!		7月 15	日提出 宅地-1
	基準地番	号		提出	 先	所	属分科会	 名	業者名	株	式会	社西入る	「動産鑑定	官事務所	,			
	佐久(県)	-1		長野	県	4	長野第1		氏名		不動產	全鑑定士	=	西入	、悦雄			
	鑑定評価	額				8	3,560,000) 円		1 m	当た	りの価	 格				29,400	円/㎡
1 🕽														"				
$\overline{}$)価格時点		令和 45	▼ 7月	1日	(4)鑑定	定評価日		令和 4	4年	7月	12日	(6)	[令和 路線価]]	23,000	円/㎡ 倍
(2))実地調査日		令和 45	手 6月 <i>′</i>	5日	(5)価村	格の種類		正常価	格 ——			路 線 		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	この理	!由の要旨	ì														
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		に佐久	市中込字	東大坝	 夏手前 3	178番	4					地積 (㎡)	()1	法令	上の規制	 等
基準地	形状	敷	対地の利用	の現況		週辺の土: ○状況	地の利用	接	面道路の	の状況	3	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 2 f (60, 2 準防	主居 :00)	
	1:1	住宅 W2			パー	見模一般 - ト等が 対住宅地域	住宅、ア 混在する 域	対比4m	市道			水道、 下水	北中込 400m			(その他) (70,1		
(2)	範囲	東	40 m、	西 60	m,	南 50	m、北	<u>.</u> 40	m t	標準	的使用	用低層	·					-
近隣	標準的画地の	形状	_	間口			、 奥行 糹		20 m、	規模				度、形物	大 ほほ	ぼ長方形		
近隣地域	地域的特性	特部事項	□ 原の配 の良を	所等の公共 新業地等1 子な住宅5	こ近い	や中込 利便性	基 ³ 街 4 r	隼方位: n市道	北		€通 :	北中込 南東方	駅 400m		法令	(都) 2 住 (70, 16 準防	:居 i0)	
		J,									1000				規制			
	地域要因の 将来予測	市役のと	i所や佐久 :思料され	、医療セン いる。当記	/ター、 §地域	、店舗等 を含む』	∮への接近 周辺一帯の	ェ性がE D需給Ⅰ	良く生活 は堅調で	i利便 §あじ	€性の)地価)良好な は安定	注宅地は して推り	或であり 多すると	、今後 ³ 予測する	も熟成を る。	・高めて行	うくも
(3)	最有効使用の判定	_	住宅地								(4)	対象基	準地 7	5位		-		0.0
(5)	鑑定評価の手法	取引	事例比較	法比	準価格			29	,400 円]/m²] ` ′	の個別 因	的要	-				-
1 ' '	の適用	収益		ΠΔŧ				16	.800 F	 1/m²								

(5)鑑定評価の手法	7X 31 3-1/30+X/A	10 — IM II	20, 100	13/111	」			
の適用	収益還元法	収益価格	16,800	円/㎡				
	原価法	積算価格	/	円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/	円/m²				
(6)市場の特性	ある。当該地域(方に佐久医療セン	左久市内で中込地区一幕 は市役所及び中込原のアンターが開設され、その となる価格帯は、土地で	商業地や旧国道沿 D周辺街路等の整	いの店 を備が行	舗等に近く生活 われた事から当	利便性の良好な地域 該地域を含む地域ー	帯の需給は堅調であ	

(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の他にアパート等も見られる住宅地域であるが、周辺は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないために収益価格は低位に試算された。又、自用目的の取引が中心であり収益性よりも居住の快適性、利便性が重視され価格が決定する傾向にある住宅地域であるので、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし収益価格を参酌して公示価格を規準とした価格との均衡にも留意しながら鑑定評価額を上記のとおり決定した。

_ 											
(8)	代表標準地標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	1	標街路	0.0 地	街路	-1.0
	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内	標 特 交通	0.0 域	交通	-2.9
公規価示準格	佐久-3			較	比較	(円/㎡)	訳 1	化 環境	0.0 要	環境	+9.0
以示価格 をした	公示価格	[100.2]	100	100	[400 0 I		内部 1	開 画地	+4.0 쯔	行政	0.0
ト ト	24 700 III / m²	·			[100.0]	29,100		^{LL} 行政	0.0	その他	0.0
1 1 L	31,700 円/m²	100	[104.0]	[104.8]	100			その他	0.0		
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	1	標街路	地	街路	
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	標 特 交通	域	交通	
定ら				較	比較	(円/㎡)	訳!	化 環境	地 域 要 因	環境	
指定基準地	前年指定基準地の価格		100	100	г 1] <u>1</u>	化 環境 画地		行政	
华 快	∏ / m²	[]	100	100	[J			行政		その他	
, E B 3	円/㎡	100	l J	L J	100			その他			
(10)	-1 対象基準地の検討			_ 一般的	 ,佐久F	ちの住宅地需要	は佐	久平駅周辺	を中心に見	展開され長	€ +₽

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続 新規 前年標準価格

公示価格

変動率 年間

- 29,300 円/m² -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

+0.3 % 半年間

円/㎡

-] 地区や都市基盤整備等が行われ利便性の良い地域に拡大して 因
- 価格形成要因の 変動状況 地 域 地域要因に特別な変化はない。 [] 因
 -] 個別的要因に変動はない。 個別的 [要 因

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

			15.11					NI4		1.1. 15					佐久(県	₹)-2		宅地-1
	基準地番 佐久(県)		提出:			属分科会 長野第一	名	_	者名 〔 名	1	会社久保田				 日 修二	-		
			[X±];	7K										<u> </u>	4 1/5_		04.700	N III / ²
	鑑定評価	音 見			- /	7,830,000) []			ıma	たりの価	伯					24,700) 円/㎡
1 基本的 (1)価格		令和 45	F 7F	1日 (7.4 \ 全欧 5			^=	£Π 4	年 7	 月 11日	(6)	「今	№ 4	年 1月]	ıl		円/㎡
(2)実地		令和 45		-	. ,	格の種類			™ 4		7 110	—— 路 線 価	路線	泉価又!	は倍率		1.1	
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	調査日 評価の条件	更地とし		,	О/ ІЩ1			ш,	Li hadi.	н		/ 価		倍率種	里万儿			
		の理由の要旨																
	T価額の決定 T在及び地番	並びに		<u></u>	7 2 2	0 妥 2 4	<i>h</i> l 1 24	<u></u>				地積		317		法令	上の規制	訓等
基	「住居表示」	. 等	市根々井						¥ 10b 40	NAINT	/11.//	(m²)		ਤਮ , ∸ਾ)			
地 ^形	/ 状	敷地の利用	の現況	周辺の状	_	地の利用	接	田垣	⊒路())状況	供給 処理施		な父!	通施設 況		(都) (60,	200)	
											設状況							
1:1.	.5	住宅 W2		中規模	き一般	住宅が建 整然とし	南4.	.5m7	 方道		水道、ガス、	北中込 2km	;			(その他	!)	
		VVZ		た住宅							元介、	ZKIII						
(0) 77	· —	± 100	T 400		- 50	·	h 70		12	F. S.	± m = 7:	± / 11	<u></u>					
	随囲 標準的画地の	東 120 m、 形状等	間口:) m、1 、奥行 á			l∣ /∄ m、∶	標準的的 規模		建住宅址 20 ㎡和		形状	長方	形		
近隣 地域	地域的特性	三河田 特記 置する	1工業団地 住宅団地	の西側	に位	街 4	準方位 . 5 m	北市道	į	交通	北中込 西方2k	.駅 m			法令	(都) (60,2	200)	
坝		事項				路			-	施設					規制			
	地域要因の	佐久平駅南土	地区画整	理事業	が施行	 丁中であり)、そ(の周	辺の:	<u> </u> 塚原、	<u>:</u> 平塚等で	宅地開	発が済	活発化	: : :してい	る状況	兄等から	、当該
	子来予測 効使用の判定	地域もその波 戸建住宅地	及的影響	を受け	て地位	曲は横這に	ハで推荐	移。			11 1	X III ⊥ıL	<u> </u>					
,		取引事例比較	法 比準	 ■価格			24	,700) 円		4)対象基 の個別I	^{华地} 的要	方位					+4.0
(5)鑑定 の適	評価の手法 用	収益還元法		価格				-	' 円,	_	因							
		原価法		価格					' 円,									
		開発法		法によ	ろ価材				' 円,									
(6)市場	の特性	同一需給圏は					ひからタ				である。	需要者	は佐会	久市内	の居住	者及7	び市内へ	 の通勤
		者が主体であ 移転等に伴っ	る。当該 て、その	地域は 周辺の	三河日 根々ま	日工業団 ^は ‡、塚原、	也の西(平塚等	則に等で	近接は小	した既 規模の	成の住宅 宅地分譲	団地で が活発	あり、 化し、	、 TD)K跡地 聚機関、	<u>への</u> :	シチズン	の工場
(7)試算·	価格の調整	クセスも良好 戸建住宅を中															円程度で	
・検	証及び鑑定額の決定の	ので収益還元 場の実態を反	法の採用	は断念	した。	比準価	各は同-	一需	給圏	内の信	頼性の高	い事例	を基	に試算	負したも	ので	あり、不	動産市
理由		価額を上記の			•	標準化	地垣			別的	対象基準			街路				эш х Си 1
(8)			示干。	修正		補正	因の		要	因の	の規準	価格 内	標準化	交通	1	地域要因		
公示価格を した	公示価格	各		г	1	100	<u>較</u> 100	+	<u>比</u>	較	(円/	m̃) [∄]	補正	環境 画地		因	環境 行政	
をた			円/m²	100]	[_]	L10	00				行政 その他			その他	
(9)	指定基準	■地番号		時点		標準化	地均田の			別的田の	対象基準 の比準(準地 (西北)		街路	各 0	.0 地 .0 域	街路	-1.0
指定する		佐久(県)-1		修正		補正	因の 較	716	比	因の 較	のに至り	m²) 影	標準化補	交通 環境	竟 0	.0 霽	環境	0.0 +25.0
指定基準地	前年指定	≦基準地の価格	2	[100.		100	100		[104		24	,700	補正	画地 行政		.0 0 .0	行政 その他	0.0
	_1 対象	29,300 基準地の検討	円/m	100	L	100.0]		8 月 役的	10		の仕字地	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その化	<u>t</u> 0	.0	日3分114が	■ 上
(10) 対 年 ら		新規			- · · · · · ·	価 変	[要	因] [呂地区	の住宅地 や佐久平 している	駅南土						
家 標 の 基 準 検 #	│ 前年標 │ -2 基準	準価格 地が共通地点		,700 F 集地等と		恰 期	,地	域			因に特別		はない	, l _o				
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一	地点)である [」] ^{長標準地}				価格形成要因(変動状況	[要	因] -	_ ,,,,	13/03	- ~=11	_ 5.0	•				
前が		播号	伝子地		_	0		引的	₁ (固別的	要因に変	動はな	l I。					
1	公示個	i格		F	円/㎡		上 要	因	7									

変動率 年間 0.0 % 半年間

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)-3 宅地-1 空栅_1

		基準地番	_	提出统	_	所属分科会			着名 		会社西入7				<u> </u>		- 2 × C
_		佐久(県)	-3	長野児	₹	長野第一			氏名		加産鑑定士		西入	、悦雄			
		鑑定評価	額			17,000,00	00	円		1 ㎡当:	たりの価	格				44,100	円/㎡
1 基	本的	事項															2.1
(1)1	価格印	诗点	令和 4年	7月 1	1日 (4)	鑑定評価日	1	令	和 4	年 7月	月 12日	(6) — 路	[令和路線価]		-	35,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 4年	6月 15	5日 (5)	価格の種類	<u></u>	ΙĒ	常価	各		路線価		種別			ш
(3)釒	鑑定言	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価												
2 鑑			の理由の要旨									ı			ı		
(1)		在及び地番 「たマまニ	│佐久市	岩村田	字下塚本~	346番	2 5	外 1 筆				地積		36	法令」	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	<u>□ 寺</u> 敷地の利用(の現況	周辺σ	土地の利用	∄│	接面	道路σ)状況	供給	(m ^²) 主要	<u> (</u> な交通施	<u>)</u> 設との	(都)1住	 :居	
ᄪ					の状況	<u>.</u>					処理施 設状況	接近	の状況		(60, 20		
											直又1八ルし						
	1:1		住宅 L S 2		中規模一	般住宅のは設等が見る	‡	東5m市	道		水道、 下水	佐久平 1.2km			(その他)		
					れる利便宅地域	性のよい	Ì				1.31						
(2)	44	—	事 40 	- 00		40	الد	00	- +7	ある生 カム /s	± 00 /n 6	京任党 4	<u>.</u>				
(2) 近	範標	西 準的画地の	東 40 m、 形状等	西 30 間口 約	m、南 約 20.0	40 m、 m、奥行			n∣ 梼 m、	標準的的 規模		雪住宅址 60 m ² 和	』 呈度、形∜	犬 ほぼ	ぼ長方形		
近隣地域	地	域的特性	佐久平 特記 国道	駅周辺商 1 4 1 号	業地に近 背後の新	く 基 銀 街 5	準 m	方位北 市道		交通	佐久平	駅1.2k	m	法令	(都) 1住 (60,200	居))	
哦			住宅地	域	H 12 07 11/1	路	, ,,,,,	,		施設				規制			
	†#b	域要因の	佐久平駅周辺	お業地に	近八生活		. <i>t</i> 7 <i>t</i>	↑仕字₩	htポで		-	いって行	くものと		ス・抽団	西方では	よク 亚
	将	来予測	駅南地区土地	X画整理	事業が推	進中であり	周記	2地域σ	発展	が期待	され地価	は強含	みと予測	する。	~	<u> </u>	
(3)	最有效	が使用の判定	低層住宅地							,	4)対象基 の個別	準地 的要	方位				+2.0
l ` ′		平価の手法	取引事例比較》	去 比準	価格			44,10	00 円	/ mt	因	135					
	の適月	Ħ	収益還元法	収益	価格			25,50	00 円	/ m²							
			原価法	積算	価格				/ 円	/ m²							
			開発法	開発	法による	価格			/ 円	/ m²							
(6) ī	市場の	D特性	同一需給圏は	日佐久市	北部の佐	久平駅周辺 業地に近い]一青	帯に分布	する	住宅地	域。需要	者は市	内の居住	者及び	市内への	通勤者等	手であ *で電
			要は堅調である。当該地域の発展性が期	る。加え	て、当該	地域の西方	こしま	らいては	トク 平.	駅南十	地区画整	彈事業	が施丁中	であり、	更なる	佐久平島	問辺
(7)言	式算值	断格の調整	比準価格は、位													る。一方	5、収
		正及び鑑定質の決定の	益価格は戸建作	住宅が中 引が中心	心の地域 であり居 [・]	で土地価格 住の快適性	に見	見合う賃 引便性を	賃料水 €重視	準が形 されて	成されて 価格形成	こいない ながなさ	ために低 れる傾向	位に求る	められた	。当該均	也域は
Ŧ	里由		映した比準価	格を重視 準地	し、収益 時点	価格を参酌 標準化]して	て鑑定部 地域要	平価額	を上記 別的	かとおり 対象基	決定し	た。	·路	1	街路	
(8) 公 規	見価	標準地積		; -1 ->6	修正	補正		因の比	要	因の	の規準	価格	漢 交	通	地域	交通	
示され	톰格 - □	公示価格	 各		_	100		較	上比.	較 .	(円/	′m') [‡] /	補	境 地	要因	環境 行政	
公示価格をした	, =		_	円/㎡	100	<u>100</u> []	- -	100	L10	J			上 行	政		その他	
(9)		指定基準	地番号		時点	標準化	<u>, </u>	地域要	個	別的	対象基	. –	その 標 街	iB i路	地	街路	
指定基準地)\				修正	補正		因の比 較	要比	因の	の比準((円/		標一符。	通 境	域要因	交通 環境	
基度	j ŝ	前年指定	[基準地の価格		Γ .	100		100	[1	(137	,	補画	i地		行政	
地前	र्गे			円/m²	100		[]	10	00			行 その	·政 ·他		その他	
(10)			基準地の検討 * 新担		•	J	. [一般的		左久市	の住宅地	需要は	佐久平駅 駅南土地	周辺を「	中心に長	土呂地区	で現れて
対 特	F らのか	継続 前年標	责 新規 準価格	43	,900 円/	価変 M 格動	<u> </u>	要区		ている。		エヘエ	ッ/\ + ;⊥∟ᄼ╚	스벡쿠	⊼ ഥ⁴¾∪ノ	-J Æ I⊂]//	۵/۲۰
基準 個	黄 検		地が共通地点(地点)である場			形成要因	[地域要因	t 1	従前と	比して特	別な地	域要因は	ない。			
対象基準地の前の報準の対象を			地点)である場 長標準地	語の検討 標準地	ני			女区	A								
削力 	r'	標準地 公示価			円/	m² Ø	[個別的 要 医		標準画	地に比し	て方位	のプラス	以外、特	持段の変	動要因に	は無い

円/㎡

%

+0.5 % 半年間

公示価格 変動率 年間

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)-4 宅地-1

						<u>在人(未) 「</u>	7576-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定	事務所		
佐久(県)-4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	西入	悦雄	
鑑定評価額		7,880,000 円	1	㎡当たりの価格			22,200 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)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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			Щ		

	評価額の決定	の埋田の)要旨												
(1) 所	所在及び地番	並びに	# 4 + T		5	C O 4 平 F	h 2 55			地積	35	55	法令	上の規制	刂等
	「住居表示」	等	佐久巾ト	十年于	子卜大久1朱	604番5	外∠聿			(m²)	()			
基	沙状	敷地σ	利用の理	見況	周辺のの状況	土地の利用	接面	道路の状	兄 供給 処理施 設状況	主要	` な交通施 の状況	設との	(都) (60,1	100)	
1:1	.5	住宅 W1				般住宅の他 が見られる	西7m市)	道	水道、下水	岩村田 2.5km			(その他))	
(2) 範	· 	東 20	m、西	60	m、南	40 m、 ا	្រំ 170 n	n 標準	的使用 低/	· 曾住宅地	<u></u>				
	票準的画地の	形状等		間口約	勺 16			m、規模	₹ 3	850 ㎡程	建度、形	伏 ほ	ぼ長方形	ļ	
近隣 地域	也域的特性	特記:	工雲台住 岩村田市 域	宅団地 街地近	に近接し <i>1</i> 郊の住宅 ^は	ません 世 街 7 i 路	準方位北 n市道		岩村田 運動東方2 動	駅 .5km		法令規制	(都) (60,10	00)	
14	地域要因の	<u> </u>	がの仕	全地 で	生活利值的	上け比較的ほ	良く全後#	熟成を言	: あて行くも	のと思	われる	周辺で	<u>:</u> 1± /\‡!	横公鐘	出が比
	8来予測	較的多く	見受け	られ需	ニルベスト 給は比較的		グ地価は安	定的に推	移するとう	別する。	1710° 0 °	1912 C	(עיני ייסו	で「大ノ」でなっ	-B/J*LC
(3) 最有	前効使用の判定	低層住宅	地						(4)対象基	準地 7	方位				+2.0
1 ` ′	評価の手法	取引事例	比較法		価格			0 円/m²) の個別 因	的要					
の適	!#I	収益還元	法	収益	価格		11,50	0 円/㎡							
		原価法		積算			,	/ 円/㎡							
		開発法		開発	法による化	西格	,	/ 円/m²							
(6)市場	iの特性 	一が進出	ぱするなる	ビ生活	利便性が同	引上している	5住宅地垣	でありほ	需要者は、 記地域であり 記の下平属 地で700	、安原	等でも小	\規模分	市内への 近い他に 譲地が増)通勤者 :近時、 曽加して	が主体 スーパ おり需
・検	証及び鑑定 額の決定の	辺の実際の熟成度	₹の取引₹ ₹が低くこ	事例を 土地価	基に試算し 格に見合う	ったものでī う賃料を得ら	市場の実態 られないた	を反映し め低位に	宅地域であ た実証的な 求められた 3意して鑑定	は価格で こ。よっ	ある。収 て比準価	〈益価格 「格を重	は当該地視し収益	地域が賃 は価格は	貸市場
(8) 公規価		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 <i>0</i> 比較	1	価格 内	準 交化 環	路 通 環境	地域要	街路 交通 環境	
、公示価格を 価格	公示価材	各	円	/m²	[]	100	100	[]	,	補画	ī地 ī政	因	行政その他	
(9) 指 か 定 ら	指定基準	地番号 佐久(県) - 1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>0</i> 比較		準地 価格 内 '㎡) 訳	準 交	路 E通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-4.0 +5.7 +30.0
、 指定基準地 からの検討	前年指定		, , 300 円	/m²	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [135.9]	100.0	1	,100	開 正 行 その	政	0.0	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 年標準価格等からの検討			新規 地点(代	表標準		で変動 で変動状況 を を が の を 形成要因	一般的 要 医 地 域	がおかった。」がある。	- 市の住宅地 基盤整備等 受けている 要因に特別	が行われ 。	左久平駅 た利便性	周辺を	中心に、	長土呂: 太大し、	地区や その余
の 等 前 か	代表 標準地 公示価 変動率	格	0.0 %	準地 半年間	円/r 引	0	個別的 [要因		のプラス要	因以外	こ特段の	変動は	ない。		

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

令和 4年 6月 15日

更地としての鑑定評価

鑑定評価書 (令和4年地価調査) 令和4年7月15日提出

倍率種別

												佐久(県)-5		宅地-1
基準地番号			提出	出先	所属分科会名	業者名	当 梯	式会社	t西入不動	産鑑	定事務所				
佐久(県)-5			長里	野県	第 1	氏名	;	不動産	鑑定士		西	、 将光			
鑑定評価額					6,650,000 円		1 m	当た	りの価格					24,900	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)	•	4年1月]			円/㎡
(2)実地調査日	今和	4年		15日	(5)価格の種類	正常信	 所格			路線		又は倍率		1.1	倍

正常価格

(5)価格の種類

2 鑑	に評価額の決定	の理由の	D要旨															
(1)	所在及び地番			按字片	艮野199	来10						地積	į	267	7	法令	⋛上の規制	制等
基	「住居表示」	等	在久巾二	- 冰子 3	R#J I 9 9	留 19						(m²)	()			
基準地	形状	敷地(の利用の理	況	周辺のの状況	土地の利	利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交 の状		分との	(都) (60,	200)	
	1.2:1	住宅 L S 2			中規模一ち並ぶ区に住宅地	画整然は	が建 とし	南東10	m市道		水道、ガス、下水	中込 3.2km				(その他	卢)	
(2)	範囲	東 30	m、西	0	m、南 1	170 m	、北	100 r	n 標	準的	」 吏用 戸 延	 建住宅均	<u>b</u>					
近陽	標準的画地の	形状等	F	間口 糸	勺 18.0	m、奥征	亍 約		m、 ŧ	見模	2	70 m²₹	呈度、	形状	長	庁形		
近隣地域	地域的特性	特記	国道 1 4 : 然とした(2 号背 主宅地	後の区画 域	当街路	基準	≝方位 は 5道	比10	交通施設					法令規制	(都) (60,	200)	
	地域要因の 将来予測	中込・野通せず、	野沢エリア 国外情勢	っでも や物が	利便性の良 価高騰等の	 しい地域	では 料も	は需要、地 は有し景気	也価とす 気の先行	 もに改	: (善傾向に	ある。 ある。	但し	、新型	텔 그 ㅁ	ナウイ	ルスの終	息が見
(3)	最有効使用の判定	戸建住写	官地							(4	4)対象基	準地	方位					+3.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			24,90	00 円/	m²	の個別 因	的要						
	の適用	収益還え	元法	収益	価格				/ 円/	m²								
		原価法		積算	価格				/ 円/	m²								
		開発法		開発	法による値	西格			/ 円/	m²								
(6) ਜ	市場の特性	等であるれ、周囲	る。中込 [、] 囲には農 ^均	野沢	沢市街地周 エリアでも がる当該地 も有し先行	ら利便性 b域の需	の良	い地域で 依然弱さ	では需引 さみで、	要、地 更に	!価ともに :は新型コ	:改善傾 ロナウ	向に イル	ある。 スの約	しか &息が	し、市 見通せ	街地から ず、国外	やや離 情勢や
Ė	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	益還元法 格差の判 に、指定	去を非適用 纠定を適し	月とし 刀に行	で周囲には た。比準値 い実証的で 討も踏まえ	価格は、 で市場の	同一	·需給圏内 を反映し	nの類(した説行	以地域 导力を	における 有する価	規範性 i格を求	の高めた	い取る	引事例	を収集	選択し	、要因
(8) 公規 示準		標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較	1	別的 因の 胶	対象基準 の規準 (円/	準地 価格 内流 影	標準化補正	街道 交ù 環 ^坎	通	地域要医	街路 交通 環境	
公示価格を	公示価格	各	円	/ m²	[]	100 [100	[]	(101			行ぶその代	也 攺		行政 その他	
(9) 指 定	指定基準	地番号 佐久(県	<u>!</u>)-1		時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較		別的因の	対象基準 の比準 (円/	準地 価格 内 ㎡) 部	標準化補正	街道 交i 環境	<u></u>	0.0 地域	街路 交通 環境	-7.0 +8.1 +19.0
、指定基準地の検討	前年指定	基準地位	·	/ m²	[100.4] 100	100 [100.0] [0	100 124.4]	[103	.0]	,	,400		画り 行道 その作	攺	0.0 0.0 0.0	行政その他	+4.0 0.0
(10) 対 年 象 標	-1 対象: E ら 継続 E の 前年標		検討 新規	25	,100 円/r	価 n [*] 格	変動	一般的 [要 因	1 1	新型コ 手の懸	ロナウイ 念材料も	ルスの 有し景	終息	が見述	重せず、	、国外	情勢や物 ある。	価高騰
対象基準地の前の特別を	検	地が共通	地点(代 ある場合 標	表標準	単地等と	価格形成要因(状	[地 均	t] }	当該地 地域で	域は市街 あり、需	地から 要・地	やや	離れ、 もに依	周囲 な然弱	には農 ^は 含みで	地が広が 性移して	る住宅 いる。
前カ	標準地 公示価 変動率	番号格	-0.8 %		円/r	. 0		個別的 [要因	1 1	う位に	よる変動	の他は	、個	別的要	要因に	よる変	動要因は	無い。
	文劃干	TIU	0.0 /0	1 71	٠	70												

☆ ☆ 並 価 建 / ◇ 和 / 在地価調本)

_	別記様式第 6		ī	端 从	. at		(उ	ተ ሀ 4	- 4	יושי	川间且)		令和 佐久(県	4年 !)-6	7月	-]提出 [地-1
	基準地番号			提出	先	所属分科会:	名	業者名	3 株	式会社	:西入不動	産鑑定	ᢄ事務所					
	佐久(県)-6			長野	県	長野第1		氏名	7	下動産	鑑定士		西入	悦雄				
	鑑定評価額					6,090,000)円		1 m	当たり	の価格					19,2	200	円/㎡
	1 基本的事項																	
ſ	(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)	-	年 1月]				円/㎡
ľ	(2)実地調査日	令和	4年	6月 1	5日	(5)価格の種類		正常個	括格			路	路線価又 倍率			1	.1	倍
	(3)鑑定評価の条件	更地と	して	の鑑定	評価													
-																		

	所在及び地番	±±7 €1.								地積	31	7	注金 F	の規制等	
(1)	「住居表示」		ス市田口字羽	羽毛田端 5	002番8					/四有 (m²)	, 31	, , l	/A \ \ T	のながいが	
基準地	形状	敷地の利	用の現況	周辺の5	上地の利用	接面道	道路の状	奴	供給 処理施 设状況	主要	」(な交通施 の状況	<u>)</u> 設との	(都) (60,100)	
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般 ち並ぶ駅1 地域	受住宅が建 こ近い住宅	西5.4m元	5道	沙 下	K道、 F水	龍岡城 370m			(その他)		
(2)	 範囲	東 90 m	、西 40	m、南 7	75 m、北	; 60 m	標準	 的使用	 月 戸廷	建住宅地	<u> </u>				\dashv
近	標準的画地の		間口糸				m、規模	莫	3	10 ㎡程	度、形物	犬 ほほ	ぼ長方形		
近隣地域	地域的特性	制制 能岡 の分 事項	城駅に近接 譲住宅地	した小規模	基 ² 街 5	準方位北 . 4 m市道		泛通 施設	龍岡城	駅370m		法令規制	(都) (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	旧臼田町は みで推移し	佐久平駅を ており、当	核とした佐 該地域での	」 久市の中心 地価は下落	い地域から 落傾向が続	 は遠距離 くと予測	#に位 則する。	置し接 。	近性、	利便性が	劣るため	: め需要は全	全体的に弱さ	含
(3) i	最有効使用の判定	戸建住宅地						」(4)対	付象基準	準地 フ	方位			+2.0	0
	監定評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		19,200) 円/㎡		の個別的 因	的要					
σ.)適用	収益還元法	収益			/	13,	-							
		原価法	積算			/		-							
(O) =	-18 O #± M	開発法		法による値			円/㎡								_
(6) [5場の特性	同一需給圏 通勤者で南 遠距離に位 心となる価	佐久地方のF 置するため	町村からの 接近性、利	転入者もあ 便性等が多	うる。需給 うることか	動向は、 ら需要 <i>0</i>	臼田:	地区が が続い	佐久市の	の中心地	域である	る佐久平駅	周辺からに	Ι
) 言	式算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 関由	当該地域は 更に、佐久 久市南部の 比準価格を	市中心部か 類似地域の3	ら離れてお 実際の取引	り賃貸需要事例を基に	更も弱いこ 三試算した	とからり	又益還: で説得:	元法は 力を有	非適用する価値	とした。 格である	比準価値	格は臼田地 て、市場性	也区及び旧位 はを反映した	左丨
(8) 公 規 示 準		標準地 番号 佐久-4	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	- 1	対象基 ² D規準(円/	西格 内	標準化	诵	0.0	街路 -2 交通 -3 環境 +25	.3
公示価格をした	公示価格		0 円/㎡	[99.8] 100	100 [104.0]		[102.0 100]	18	,900	補正でその	政	7.0	行政 +3 の他 0	.0
(9) 指定 たら	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 ² D比準(円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	標準化補正	通	域	街路 交通 環境	
指定基準地の検討	前年指定	基準地の価値	格 円/㎡	100	100		100	j			開 画行 その	政		行政 の他	
(10) 対 年 象 標	-1 対象 ら 継続 の 前年標	基準地の検討 売 新規 準価格	-	,400 円/m	価格 が 形成 が が が が が の の の の の の の の の の の の の の	一般的 要 因	」 駅カ	ハら遠距	は元来 距離に ている	位置し打	圏域だが	合併に。	より市に編 等が劣り需	入し佐久平 要は弱含 <i>み</i>	፫ ታ
対象基準地の前の年標準価格等が	(校	地が共通地点 地点)である ^{長標準地}	•		要因	[地 域 要 因] 地域	域要因	に特別	な変化Ⅰ	はない。				
前 か 	標準地 公示価 変動率	格	0 % 半年間	円/m	の i %	個別的 [要因] ^{方位}	෭のプ	ラス要	因以外物	持段の変	動要因は	は認められ	はい。	

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)-7 宅地-1

						122 (214)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建			
佐久(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井	邦弘	
鑑定評価額		10 300 000 円		1 ㎡当たりの価格			23.600 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 10日	(6)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_ = =	定評価額の決定	.の注田の女日													
(1)	所在及び地番	並びにしたなまに	田字反田 2	220来						地積	43	37	法令	上の規制	等
基	「住居表示」	」等 性人いに	四于从四 2							(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用の理		辺の土地の和 状況	钊用	接面道	色路の状	況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 1 · (60, i		
	1:1.2	住宅 L S 2		提供一般住宅が が既成住宅は		北西4.2r	市道		水道、 ガス、 下水	臼田 1.3km			(その他 (60,	•	
(2)	範囲	東 70 m、西	80 m,	南 130 m	、北	150 m	標準	■的係		全			I		
	標準的画地の	形状等	間口 約	18 m、奥	亍 約	25	m、規			50 m²程	度、形	犬 ほぼ	ぎ長方形	<u>;</u>	
近隣地域	地域的特性	特記 益施設、	の中心部で 商店街に近 良い住宅地 ・	く生活 街	基準 2 m	方位 北 市道		交通 施設				法令規制	(都) 1 <u>(</u> (60, 1	主居 68)	
	地域要因の 将来予測	新型コロナ感染症 田地区新小学校の	Eの住宅地/ D開校(令和	への影響はほ 115年4月を	とん 予定	ど見られた) に伴いヨ	よいが、 見臼田/	臼(田地区の記 校は閉鎖で	需要は弱される計	く地価に 画である	ま下落か る。	が継続と	予測する	。臼
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(4	4)対象基2	隼地 7	 方位				+1.0
` '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格			23,600) 円/n	╗,	の個別的 因						
0	の適用	収益還元法	収益価格			14,400									
		原価法	積算価格			/	円/n	ı̈́							
(2)		開発法	開発法に			/									
(6) [市場の特性	同一需給圏は佐久 久平周辺を中心に の佐久市最南部の き下落傾向である	-供給されて)臼田地区ま	てきた利便性 までは至って	の高! いな!	ハ分譲住3 ハ。当地は	宅地の作 或は比重	5格/ 交的/	が強いため 利便性がF	め、需要 も好でに	は南部へ	への広か 『要は弱	いを見 含みで	せている 価格は引	もの
i	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類性は高い。一方、 益性は反映され 新し、収益価格に	地域要因に 能いと思料す	こ基づき市場 する。よって	参加 [:] 、市 [:]	者の意思》 場の実態Z	央定過和 及び対象	呈をす 食不動	考察する。 動産の個別	と、収益 別性をよ	注力が価札 こり的確し	各に与え こ反映し	.る影響 ,ている	は小さく	. Ц⊽ Т
(8) 公 規 示 準		標準地標準 番号		京 標準 注正 補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
、公示価格をした	公示価格		/m² [<u>]</u> 100] [100	100	_]	(10)	,	liF 🖷	i地 ·政	占	行政その他	
(9) 指定 を	指定基準	地番号 佐久(県)-6	I .	点 標準	. –	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の比準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	準 交	路 通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3.0 +0.7 -24.0
指定基準地	前年指定	基準地の価格 19,400 円		0.0] 100] [0	100 78.8]	[101.0 100]		,100		TED +	2.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等が	-1 対象 継 に い 前年標 に で 検 -2 基準 に 同一 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標		Ш		安 四 個別的	」. り ^{特)}	10	年 4 月 1 %、佐久 地域要因 要因に変	市 - 0	□4年4, .25%、 はない。	 月 1 日ノ	し口変動	長野県 .40%	- 0
	公示価	格	半年間	円/㎡ %		要因] "="	H J.	Д — (С. Ж.)	۰۵۰ کی وید	-0				

標準地番号

公示価格 変動率 年間 円/㎡

%

-1.0 % 半年間

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)-8 宅地-1 空栅_1

		基準地番	:号	提出分	t 1	所属分科会	:名	業者	名 株式	大会社西人?	下動産鑑!	定事務所	<u> </u>	<i>Σ</i> ΙΚ <i>)</i> Ο		-676-1
		佐久(県)	-8	長野県	具	第1		氏名	i 不	動産鑑定	Ė	西ノ	、 将光			
		鑑定評価	額			6,200,00	0 円		1 m² <u>`</u>	当たりの価	格				19,500	円/㎡
1 基	本的	事項														
(1)1	西格田	诗点	令和 4年	₹ 7月 1	日 (4)舒	鑑定評価日		令和	4年	7月 11日	(6) 路	[令和路線师	4 年 1月 又は倍率	-	1 1	円/㎡ 倍
(2)	実地語	調査日	令和 4年	₹ 6月 15	5日 (5)化	価格の種類		正常信	古格		路線価		種別		1.1	Ш
(3)	監定言	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 鑑			の理由の要旨	•												
(1)		在及び地番 「住民書号	佐久	市北川字脈	券間440	番11					地積 (m²)	3	18	法令	≩上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	」 す 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接	面道路	の状況	. 供給	(㎡) 主要	<u> (</u> な交通施) i設との	(都) 1	 住居	
地					の状況					処理施 設状況		の状況		(60,		
	台形 1:1		住宅 W2		中規模一ち並ぶ住	般住宅が建 宅団地	東5.	8m市道	İ	水道、下水	臼田 2.4km			(その他	2)	
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東 30 m、 形状等	西 60 間口 約		150 m、‡ m、奥行 <i>f</i>			標準的 、規模	使用 戸頭		! 程度、形:	 伏 ほほ	ぎ正方用	K	
近隣地域		域的特性	国道	4 1 号西	側背後の	北 基	準方位			_ : 臼田駅			法令	(都) 1 f (60, 2	 住居	
域			· 行心:川上身 · · · · · 団地。 · 事項:	接する住宅	モ E S S	m巾坦		施	1.3 - 7.2	12.4KM		規制	(00, 2	200)		
	114	出亜田の		ICI CO CO MT A		+ FF ** -	5 to 13			→ == + #	45.0.H.)		ひょ つ		414	
	将	域要因の 来予測	佐久市との台 いる。なお、	当エリア	旧日田町 0	り 表退傾回 「 学校建築工!	よ顕者 事が進行	であり、	、佐久? ある。 ₋	総合病院の)土妛懱 	能の中心	地区への	の移転7	か出里を	דוית כ
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基 の個別	準地 :	方位				+2.0
(5)釒	監定語	評価の手法	取引事例比較	法	価格		19	,500	円/㎡	因	13 32					
	の適月	月	収益還元法	収益	·価格		8	,080	円/㎡							
			原価法	積算	価格			/	円/㎡							
			開発法	開発	法による値	西格		/	円/㎡							
(6) ī	市場の	の特性	同一需給圏に が主体で、一 あり、佐久総 である当該地	合病院の	主要機能()	り中込地区へ	への移動	気が拍!	重をかり	けている。	このよ	うな状況	!下、臼目	田地区3	郊外の住	する者 顕著で 宅団地
\ /		西格の調整	近隣地域は戸	建住宅が	主体で自用	用目的での	需要が「	中心の:	地域では	 あり、収益	価格は	アパート	・を想定し	して求る	めた理論的	
i		正及び鑑定 額の決定の	格であるが想 差の判定を適 価格を参酌し	切に行い	実証的です	ト場の実態を	を反映し	った価値	格であり	る。よって	本件は	信頼性に	優る比	事例を発	採用し、 を重視し、	収益
(8)			標準地	票準地	時点	標準化	地域	要	個別的	対象基			路	地		
公示価格をした	個性格	標準地積	番号		修正	補正	因の 較		要因の 比較	の規準 (円/	価格 内 '㎡) 訴	!化 環	Ĕ通 景境	域要因	交通 環境	
価 と 格し	;	公示価格	各		[]	_ 100	100	[_]			I I I	ī地 ī政	囚	行政 その他	
	=			円/㎡	100	[]	[100			その	他			
(9) 指 カ	,	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の		個別的 要因の	対象基 の比準	準地 価格 内		「诵 (0.0 地 0.0 域	交诵	0.0 +6.6
定を	5	前午指导	佐久(県)-6 E基準地の価格	,			較		比較	(円/	'm³) 部	伸 …	環境 (0.0 要 2.0	環境 行政	0.0 -3.0
指定基準地	È	 	- 基年地の価格 19,400		[99.0] 100	100	100	_ •	02.0 <u>]</u>	18	,600	<u></u>	TB (0.0	その他	0.0
(10)							_ 一角			 コロナウイ	ルスの	その 終息が見		0.0 国外f	書勢や物(而高騰
対象	Ē δ.		新規	700 EU	価 変 州 格 動	[要	因]	等の	懸念材料も	有し景	気の先行	きが不過	透明であ	ある。	פאנו נייין	
対象基準地の前の対象を	検討	則年標 -2 基準: 同一:	準価格 地が共通地点 地点)である:	(代表標準 場合の検討		が 格 野状 成 要因	[地 要	域 因		地域は旧臼 顕著で改善				あり、糸	総体的に類	衰退傾
の ₹ 前 カ	F 1	代表 代表 一	長標準地 □来早	標準地		因 の 	個日	li deta	* / *. 1	- トマ 亦制	л #1+			トフ 亦ま	岳帝(二)十年	

個別的 方位による変動の他は、個別的要因による変動要因は無い。 [要 因]

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和4年地価調査) 令和4年7月15日提出

										佐久(県)-9)	宅地-1
基準地番号			提出	出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定校	式会社	性			
佐久(県)-9			長野]県	長野第一	氏名	不動産鑑定士		宮本	吉豊		
鑑定評価額					7,460,000 円	1	l m³当たりの価格				18,100) 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)		年 1月]		円/㎡
/の安地細木口	△1 ⊓			4 🗆	/ 5 / 本 4 か 4手 米百	工学/##		路線	路線価又		1.1	1 倍
(2)実地調査日	令和	4年	7月	1日	(5)価格の種類	正常価格	ੀ 	一備	倍率和	重別		

更地としての鑑定評価

_2 鑑	証定評価額の決定	の理由の	の要旨													
(1)	所在及び地番	並びに	<i>什</i> 力 士 徒	10字4	注井原12	<i>c</i> 来っ						地程	į	412	法令上の規	制等
基	「住居表示」	,等	在文中主	一十二	5开况 1 2	0 用 3						(m²)	()		
基準地	形状	敷地(の利用の理	見況	周辺のの状況	土地の利	9用	接面道	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通 の状況	施設との	(都) (60,200)	
	台形 1:1	共同住 ³ W2	€		中規模一会ある中宅が混在域	に店舗	まく しゅうしゅう くいしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゃ しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ しゅう しゅ	北4m市道 西側道	道、		水道、下水	佐久平 10km	<u>I</u>		(その他)	
(2)	範囲	東 80	m、西				、北			準的俱		雪住宅 ^比		/db (=1	 *****	
近隣地	標準的画地の			間口約		m、奥征			m、‡	見旲	•		呈度、刑		ぼ正方形 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
地域	地域的特性	符記:	旧望月町(設、商店(の住宅地)	街に近	部。公共が 接した既成	他 成 街 路	基準 4 m	を でする でする でする でする でする でする でする でする でする でする	Ś	交通 施設	佐久平 西方10			法令 規制	(都) (60,200)	
	地域要因の							いる。生	産年齢	人口	: の減少が	続く中	、一円	 の住宅地	: 供給に余剰感 <i>1</i>	があり、
(3)	将来予測 最有効使用の判定	低層住		「劉己」	が続くと思	517110	0			(4)対象基	進地	 方位			0.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			18,100	0 円/		の個別 因	的要	角地			0.0
' '	の適用	収益還	元法	収益	価格			4,570	0 円/	m²						
		原価法		積算	価格			/	一円/	m²						
		開発法		開発	法による(西格		/	円/	m²						
(6) ਜ	市場の特性	佐久市 要が限	まか東御ī られており	t、上 り、地	田市内の引	■業所に □渡って	勤務	する30	~ 4 ((代の:	地元居住	者を中	心とす	る。少子	係が作用し、 高齢化などかり 建物件は20	ら有効需
`	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	を中心 の土地	こ決定され 双引は自用	なる傾 用目的	向が強い。	近年、 P心をな I、鑑定	供給して評価	過剰から いるので	立地に	こ見合: 達価格:	う賃料が を中心に	が第に	得難く	なってき	め、賃料は建物でいる面もある。 でいる面もある。 価と総額との「	る。一円 関連性、
(8) 公示 準		標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較		別的 国の 交	対象基準 の規準(円/	価格	準化	街路 交通 環境	地 街路域 交通要 環境	1
、公示価格をした	公示価格	咨	円	/m²	100	100] [100]	100]			ш.	画地 行政 の他	^四 行政 その他	
(9) 指定	指定基準	地番号		時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較		別的 国の 交	対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 ㎡)	3 準 7 化	街路 交通 環境	地 街路域 交通要 環境	ĺ	
指定基準地の検討	前年指定	基準地(100 [] [100	100]	,	,	ш.	画地 行政 の他	四 行政 その他				
(10) 年標準地の前	-1 対象 E ら 継続 所 の 前年標 E 検 -2 基準 E 同一	売 準価格 地が共通	検討 新規 地点(代 ある場合	表標準		価格形成要因の	変動状況 [- 一般的 - 要 因 - 地 域 - 要 因	」 la 他 ,特	は増加(質向。 特に地均	の一途に	ある。 変動は	齢人口I 土地取	は微減を結 引の件数	続ける一方、表 ほぼ横ばい、配 の人口は年間 2	面積増加
 	代表 代表 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	長標準地 番号 格		準地	円/r	. 0	[個別的] 信	別的	要因に変	動はな	l I。			

5	別記様式第6			鑑 定	' 許	· 価	書	(令	和 4	年均	也価調	查)		令和 佐久(県] 4年 7月 1: 剥)-10	5日提出 宅地-1
	基準地番	号		提出统	—— 先	所	属分科会	 :名	業者名	株式	会社西人	不動産鑑定	定事務所	,	•	
	佐久(県)	-10		長野り	果		第1		氏名	不動	助産鑑定	±	西入	、将光		
Г	鑑定評価	······· 額				7	7,400,00	0 円	•	1 m²≝	iたりの価	 i格			27,200	0 円/m²
1 ½	基本的事項												'			
(1)		=	 令和 4年	7月	1日	(4)鑑5	 定評価日		令和 4	年 7	/月 11日	(6)	[令和		-	円/㎡
(2))実地調査日	-	令和 4年	6月 15	 5日	(5)価村	格の種類		正常価格	——— 各				スは倍率 :種別	1.	1 倍
(3))鑑定評価の条件	j	 更地として	の鑑定	 評価	1						1ДЩ1	- 14 1	12//3		
2 🕯	 鑑定評価額の決定	 つ理:	 中の要旨													
(1)	CC + 77 - 1 1 1 1 1 1 1 1	並びに	Ξ	取出町	字東日	日787	番 4					地積 (㎡)	(7 2	法令上の規	 制等
基準地	形状	地の利用の)現況		閉辺の土: O状況	地の利用	接	(面道路の)状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況		(都) 1 低専 (50,80) 準防		
	台形 1.5:1	1B		建ち	見模一般 5並ぶ区 住宅地域	住宅等が 画整理済	北東	5m市道		水道、ガス、下水	中込 2.1km			(その他) (60,80)		
(2)		1	45 m、		m,		• • •		111		使用一戸					
近	標準的画地の	形状等	-,	間口名			、 奥行 約		15 m、	規模_			度、形物	犬 台形		
近隣地域	地域的特性	特記		農地が残 住宅地域		画整理	掛 街 5	準方位 m市道	北	交通	中込駅 車 南西方	₹ 52.1km		法令	(都) 1 低専 (60,80) 準防	
1-36		I				路			施討	1			規制			
	地域要因の 将来予測	中込 通せ	・野沢エリず、国外情	ノアでも 青勢や物	利便	性の良い 騰等の影	1地域で	は需要、 も有し	、地価とき	もに改行され	対善傾向に が不透明で	こある。1 である。	但し、新	型コロス	ナウイルスの終	息が見
(3)	最有効使用の判定	戸建	住宅地								4)対象基	準地 7	 方位			+1.0
(5)	鑑定評価の手法	取引	事例比較沒	去 比準	価格			27	7,200 円/		の個別 因	的要				

収益還元法 収益価格 / 円/m² / 円/m² 原価法 積算価格 開発法 開発法による価格 / 円/m² 同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。中込・野沢地区でも利便性の良い地域では需要、地価ともに改善傾向にある。このような状況下、野沢市街地近郊の住宅地域である当地域の需要は緩やかな改善傾向にある。但し、新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料を有し先行きは不透明である。又、需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。 (6)市場の特性

開発されてから長期間経過したやや郊外の住宅団地内で、周囲に空地が多くアパート等は少ない。小学校等は近く居住環境に優れるが、市場参加者は意思決定の際に収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法を非適用とした。本件は居住の快適性等が価格決定の際の重要な要因となる住宅地域であるので、市場性を反映した比準価格を中心に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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

ᆂᄪ											–	-
(8)	代表標準地標準地	時点	標準化		個別的	対象基準地	_	標準化補正 街通 現 地 玩		地域要因	街路	
公規価	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	뎼	準 交通		型	交通	
公規価示準格				較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境		罢	環境	
公示価格を	公示価格	. ,	400	400		,		煙 画地		凶	行政	
格し		<u> </u>	100	100	<u>[</u>]			行政		7	その他	
をた	円/㎡	100	[]	[]	100			その他				
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路	0.0	地	街路	-2.0
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	準 交通	0.0	域	交通	+5.8
指かに	佐久(県)-1			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	域要因	環境	+4.0
指定基準地地	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[101.0]			標準化補正 街路通 境地	0.0	ഥ	行政	+3.0
地討	29,300 円/㎡	100.4]	[100.0]	[111.1]	100	26,700		一 行政	0.0	7	その他	0.0
-6 43	29,300 □/111	100	[100.0]	[111.1]	100			その他	0.0			
(10)	-1 対象基準地の検討			_ 一般的	」,新型:	コロナウイルス	の約	冬息が見通も	せず、国気	外情	勢や物値	
対年ら	継続新規		価 変	│ 要 因]」等の懸	感念材料も有し	景象	えの先行きた	「不透明	である	る。	
象標の	前年標準価格 2	7,300 円/r	価格形成要因6									
基準検準価討	-2 基準地が共通地点(代表標	,	形 状	,地 垻	3 田3、口 三	市街地近郊の住	字抄	ᄡᇸᄼ ᄪᄙ	51十經やっ	かたこ	功美佰点	하는 동
準 値 討	同一地点)である場合の検			世 垣 要 医	[] ヹ゚ゕ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゙	111、新州7月	十二	じょく、 而すり カイルス もほ	引み続ける	かない	以音 傾に 価高騰等	りにめ
心陰		מם		X	。 念材#	せん、新型コロ 科を有する。	٠.		371 IH 231	1801	四一山馬	507.05
监	代表標準地標準地				,5,131							

円/㎡

| 家基準地の前 標準価格等か **前牛標準価格** 27,300 円/m -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

-0.4 % 半年間

公示価格

変動率 年間

の適用

方位による変動の他は、個別的要因による変動要因は無い。 個別的 [要 因

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(里)-11 字抽-1

						11/1/////	י טייט
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建			
佐久(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井	邦弘	
鑑定評価額		4.000.000 円		1 ㎡当たりの価格			7.790 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 10日	(6)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価		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 地積 所在及び地番並びに 513 法令上の規制等 (1) 佐久市布施字道陸神坂1190番1 基準 「住居表示」等 (m^2) 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 主要な交通施設との 形状 接面道路の状況 供給 地 の状況 処理施 接近の状況 (60, 100) 設状況 農家住宅、一般住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域 1:1.5 住宅 東7.8m県道、 佐久平 (その他) W2 南側道 10km (70, 100) (2)範囲 東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 110 m 標準的使用|農家住宅地 近隣 奥行 約 ほぼ長方形 標準的画地の形状等 間口 約 20 m. 規模 500 m²程度、形状 25 m、 久平駅 地域的特性 国道142号南背後の農家 7.8m県道 都) 70,100) 地 特記 交通 法令 南西方10km 域 事項 路 施設 規制 地域要因の 旧来からの集落地域で発展性がなく、一層の過疎化の進行が懸念される。 (3) 最有効使用の判定 農家住宅地 (4)対象基準地 0.0 角地 の個別的要 比準価格 7,790 円/㎡ 取引事例比較法 大 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/m² 開発法 開発法による価格 円/㎡ (6)市場の特性 同一需給圏は佐久市布施地区を中心とする佐久市内及び隣接市町内に存する農家集落と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁的選好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は弱く、宅地の取引は少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、規模及び地理的なばらつきが 大きいため把握できない。 農家住宅の事例は少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比準価格の規範性は高い。一方、アパート等の収益物件は無く、賃貸市場は未成熟のため、収益価格は試算しなかった。よって、市場の実態及び対象不動産の個別性をより的確に反映している比準価格を重視し、各種指標等を考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 代表標準地 地域要 個別的 対象基準地 標準地 標準化 時点 街路 街路 (8) 、公示価格を 標準地番号 の規準価格 内訳 準 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 規 価 化補 愛因 準とし. 較 比較 (円/m²) 環境 環境 **公示価格** 画地 行政 100 100 その他 行政 円/㎡ 100 100] [その他 個別的 (9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 対象基準地 街路 街路 標 地 準 、指定基準地の分割 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 交诵 域 交诵 訳 化 環境 較 比較 (円/m²) 環境 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/㎡ 100] | [100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 令和3年4月1日 令和4年4月1日人口变動 長野県-0 (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 価格形成要因(変動状況 継続 . 10%、佐久市 - 0.25%、布施地区 - 0.48% 前年標準価格 7,940 円/m² -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 特別な地域要因の変動はない。 地 域 [要 同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 の 標準地番号 個別的要因に変動はない。 要 因 公示価格 円/㎡

-1.9 % 半年間

%

変動率 年間

5	引記様式第6	基準地番号 提出先 所属分科会名 佐久(県)-12 長野県 長野第1 鑑定評価額 5,860,000 円 本的事項 5,860,000 円 路時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 定地調査日 令和 4年 6月 15日 (5)価格の種類 定評価額の決定の理由の要旨 佐久市御馬寄字庄ノ上9 2 5 番 4 6 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接の状況 部状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接近ぶ郊外の区画整然とした新興住宅が建たとした新興住宅地域 範囲 東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 120標準的画地の形状等 間口約 17 m、奥行約 地域的特性 特記 る分譲住宅団地第項 (4) 基準方位を分譲住宅団地第項 (5) m市道第項 (5) m市道第項 (5) の (5)					和 4	年	地価調	查)		令和 佐久(J	口 4年 杲)-12		日提出 宅地-1	
	基準地番	:号		提出先	所	属分科会名	3	業者名	株	式会社西入	不動産鑑定	定事務所				
	佐久(県)	-12		長野県	Į -	長野第1		氏名	7	「動産鑑定	±	西入	悦雄			
	鑑定評価	額			5	,860,000	円		1 m²	当たりの個	i格				17,300	円/㎡
1 ½	基本的事項															
(1)	価格時点	令	和 4年	7月 1	日 (4)鑑定	定評価日		令和	4年	7月 12日	(6)	[令和		3]		円/㎡
(2)	実地調査日	令	———— 和 4年	6月 15	日 (5)価村	各の種類		正常価	格			路線価区 倍率			1.1	倍
(3)	鑑定評価の条件	更	地として	の鑑定評	平価		1									
2 🕯	鑑定評価額の決定	の理由	 の要旨													
(1) 基			佐久市	御馬寄字	庄ノ上92	5番46					地積 (㎡)	33	9)	法令」	上の規制	等
基準地	形状	敷地	の利用の)現況		地の利用	接	面道路(の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) (60,10)0)	
	1:1.2	住宅 L S 2			ち並ぶ郊外 然とした新!	の区画整	北東	5m市道		水道、 ガス、 下水	佐久平 5.6km			(その他)		
(2)	範囲	東 140	 m、∄	100	m、南 150	D m、北	120	m t	標準的	的使用 戸	建住宅地					
近隣	標準的画地の	形状等						20 m、	規模	ŧ . 3	340 ㎡程	度、形物				
近隣地域	地域的特性	特記	旧浅科村 る分譲信	村土地開發 主宅団地	発公社によ	基準 街 5 m	፟動方位; 1市道	比	交	佐久平 孫通 :	ヹ駅5.6km	n	法令	(都) (60,100))	
"					路			施	設			規制				
	地域要因の 将来予測	旧浅科いる。	村の住宅 競争力に	団地で係	左久平駅周辺 変地域は地位	L Uからはや Mの下落傾	や遠距向が終	E離に位	 置し 測す	·接近性、禾	便性等	が劣るた	め近年	は需要の	低迷が終	続いて
(3)	最有効使用の判定	戸建住	宅地							(4)対象基	淮州	 				+1.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事	例比較法	比準化	価格	17	,300 円]/m²	の個別	的要	או ר				11.0	
	の適用	元法		/ 円]/m²											
		原価法		積算(価格			/ F]/m²							
		開発法		開発	法による価格	 各		/ 円]/m²							
(6)	市場の特性	同一重		旧注制は	オを由心とし	・ア合併し	口はさない	ᆡᄆᄼᆂ	クまの国語	コッた今:	1:住宅#4	+成 重電	サンド は	生粉 粉	筆の声	

同一需給圏は、旧浅科村を中心として合併した旧町村部や旧佐久市の周辺部を含む住宅地域。需要者は旧浅科村等の市 周辺部の居住者及び市内への通勤者である。当該地域は、旧浅科村で開発した分譲住宅団地で価格水準は低廉であるが 佐久平駅周辺からやや遠距離に位置し接近性、利便性等が劣る。旧佐久市内において立地に優る宅地供給が増加してい る状況の中で需要の低迷が続いている。最近での取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握が困難である。

標準地番号

公示価格 変動率 年間

(7)試算価格の調整 近隣地域は、旧浅科村において開発された分譲住宅団地で戸建住宅が支配的な地域でアパート等の収益物件は皆無であ

[個別的 方位によるプラス要因以外特段の変動要因は認められない。 要 因

	正及び鑑定額の決定の	る。佐久市でした。比準化と総額の関係	中心部から 画格は旧浅 系にも留意	はやや離れ 科村の事例 して鑑定部	1接近性、 別を中心に 呼価額を」	利 決 記	使性等が 使した実 のとおり	デジョン ジョン ジョン ジョン ジョン ジョン ジョン ジョン ジョン ジョン	賃貸需要も見込 得力を有する価	め 格	ない であ	ことから切るので、比	(益還元)準価格	法と	の適用を標準とし	断念単価
(8)	代表 標準地都		標準地	時点 修正	標準化補正	ز	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	‡ ‡	地域要因	街路 交通 環境	
公示価格を をした	公示価材	各	円/㎡	100	100	j [100	100			推正	画地 行政 その他			行政その他	
(9) 指 か 定	指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	۲,	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	± ±	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	[基準地の価材	各 円/㎡	100	100 [] [100	[]			罡	画地 行政 その他	L	-	行政その他	
(10) 対 年 ら 象 標 の	継続	基準地の検討 売 新規 準価格		,600 円/r	価格 格 形成 成	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֞֞֞֞	一般的要因	」拡大し	市の住宅地需要 しているが、旧 みで推移。	世界	左久讨部	平駅周辺の は接近性、	人気か 利便性	「根引 上等 <i>f</i>	強く、周 が劣り需	辺に 要は
対象基準地の前の一角の一角の一角である。	同一	地が共通地点 地点)である 長標準地			が 一体形成要因の変更なの	† } 	地域要因		要因に特別な変	化	はな	l I。				
前が	標準地		信子也		<u>ති</u>	_	. 個別的	- 方位1	こよるプラス要	因し	以外	特段の変動	要因に	1 認え	められな!	ι l

円/㎡

-1.7 % 半年間

<i>5</i>	引記様式第6		鑑定部	平価書	(令	和~	4 年	地価調	(査)		令和 佐久(J	□ 4年 杲)5-1		3提出 6地-1
	基準地番	号	提出先	所属分科会?	各	業者:	名 株式	式会社久保	田不動産	鑑定所				
	佐久(県)	5-1	長野県	長野第一		氏名	不	動産鑑定	<u>±</u>	久係	田修	<u> </u>		
	鑑定評価	額		4,350,000	円		1 m²	当たりの値	西格			;	34,800	円/㎡
1 ½	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)	[令和]		円/㎡
(2)	実地調査日	令和 4年	7月 1日	(5)価格の種類		正常信	西格				又は倍率 種別		1.1	倍
(3)	鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評価						1,1,144					
2 🕯	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1)	所在及び地番	並びに佐々さ	市由认2丁目	1 4 番 9 外 2 筆					地積	12	25	法令上	の規制	等
基準	「住居表示」	. 等			+±	프'쓤마	7 小十:T	7 /# 4/	(m²)	() :±л ⊾л			
準地	形状	敷地の利用		周辺の土地の利用 D状況	技	山坦武	多の状況	兄 供給 人名	接近	な交通施 の状況	説との	(都)商業 (80,40 準防	0)	
	1.2:1	店舗兼事務所 S3	各和 街區 地址	重店舗が建ち並ぶ 区整然とした商業 或	北東	[16m県]	 道	水道、ガス、下水	中込 300m			(その他) (90,40	0)	
(2)	範囲	東 80 m、	 西 25 m、	 南 75 m、北	; 40	m	標準的	 勺使用「低	<u>│</u> 層店舗・	事務所依	#用地			
沂	標準的画地の	形状等	間口 約	12.0 m、奥行 約	ካ 10		、規模		125 m ² 和					
隣地域	地域的特性	・ 中込駅 特記:いの商	前に近接する 業地域	5県道沿 1 € 街	5 m県	道	交	中込!	駅 方300m		法令	(都)商業 (90,400 準防)	
1-36		事項		路			施	設			規制	+ 193		
	地域要因の 将来予測	佐久平駅周辺 が多く、新型	の大型店舗へ コロナウイル	 の顧客の集中が追 ス感染症の影響か	ҍみ、イ ヾ懸念る	也の既	 成商店 。	街の商況	は厳しく	、地価は	 :引き続:	: き下落傾!	句。飲食	店舗
(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	ない				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準価格	3	36	,700	円/㎡	、 / の個別 因	川的要					
	の適用	収益還元法	収益価格	3	21	,000	円/㎡							
		原価法	積算価格	3		/	円/㎡							
		開発法		よる価格			円/㎡							
(6)	市場の特性	規参入は少な	く、空店舗が	市町村の既成商業 ン店等は見られた 多い。佐久平駅周 当事者の業種、個	辺のフ	大型商	業施設	への顧客の	の流出が	続いてお	り、今往	後はさら	に加速さ	が中 し、新 される
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	が持つ諸特性 よって、当市 関連づけ、公	に加え、試算 及び隣接市部 示価格との均	貸市場の成熟度に 過程に多くの想定 の商業地域及び付 衡、単価と総額と	三要素 <i>/</i> E・商	が介入 昆在地	するこ 域の複	とから低 数事例を して、鑑	く求めら 採用し試 定評価額	れ、試算 算した比	価格と 準価格 とおり	しての規 を重視し、 決定した。	範性は低 、収益価	<u>.</u> נו
(8) 公	代表 規 価 標準地積			持点 標準化 多正 補正	地域因の		個別的要因の		基準地 基価格 内		路通	0.0 0.0 媒	街路 交通	0.0 -3.0

(8)	代表標準地標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街路	0.0 地	街路	0.0
	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内	標	0 0 域	交通	-3.0
公規価示準格	佐久5-1			較	比較	(円/m²)	訳	化 環境	0.0 要	環境	+12.0
以示価格 をした	公示価格	[100.0]	100	100	[400 O]		訳	煙 画地	0.0 쯔	行政	0.0
恰し	37,600 円/㎡			[108.6]	[100.0]	34,600		^业 行政	0.0	その他	0.0
"	37,600 円/mí	100	[100.0]	[100.0]	100			その他	0.0		
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街路	地	街路	
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	標 街路 準 交通	域	交通	
定ら				較	比較	(円/㎡)	訳	<u>提</u> 環境	地 域 要 因	環境	
指定基準地	前年指定基準地の価格	г 1	100	100	г 1			化 環境 画地		行政	
华 快	円/㎡	[]	100		[J			行政		その他	
, e h)	円/Ⅲ	100	I J	L J	100			その他			
(10)	-1 対象基準地の検討			_ 一般的	」,新型:	コロナウイルス	によ	い観光、飲	食等の業況	元悪化もま	見時点

- (10) 年標準価格等からの検討
- 継続 新規

変動率 年間

- 前年標準価格 35,300 円/m²
- -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/㎡

-1.4 % 半年間

- 財型コロデワイル人により観光、飲食寺の業況悪化も現時点 因 では地価への影響は限定的。佐久平周辺の大型施設への顧客 の流出。
- 価格形成要因の 変動状況 地域自体に目立った変化はない。飲食店等は新型コロナウイ ルス感染症の影響を受け商況悪化。 地 域 要 因 [

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)5-2 宅地-1

						エン・ハン・	ا نامل
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建			
佐久(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井	邦弘	
懲完 証価額		6 720 000 円		1 ㎡当たりの価格			23 900 円/m²

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 10日	(6)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

∠ 並	監正評	価額の決定	の埋田の	D要旨																	
(1)	所	在及び地番	並びに												地積	i	281		法令	上の規制	等
[(<u>'</u>				佐久市下	越字」	_川原19	4番1	外 1	筆									`		//0.05	
 		「住居表示」							_						(m²)	,)			
基準地	形	状	敷地(の利用の現	況	周辺の:	土地の	利用		接面道	直路の	冰状为	- 1	供給			通施設	との	(都)近裔		
						の状況							1.	処理施	接近	の状	況		(80, 2	00)	
													ı	设状況							
	不整	形	空地			小売店舗	等が建	ち並	- ا	比東12m	県道、		7	水道、	臼田				(その他)		
	1:3.					ぶ駅前商	古街の	商業	Ī	背面道		•	3	ガス、	130m						
						地域							-	下水							
(2)	範		東 120		180	m、南		n、非		90 m		標準的			店舗付						
近隣地域	標	準的画地の	形状等		間口約	的 12	m、奥	行糹	约	20	m、	規模		2	50 m²₹	呈度、	形状	不整	整形		
抽	地	域的特性		臼田駅前i	通りに	形成された	=	1	2 m	n県道		١.	i	臼田駅					(都)近商 (80,20		
域			特記:	古くからの	の商店	街。	街	1				交	通	北西方	130m			法令	(80, 20	0)	
``			事項				路	i				施	≜ Д					規制			
			7-77				ш.	1				1105	11.2					ניויטעי	:		
	地	域要因の	国道 1	4 1 号沿線	泉地域	等に顧客を	奪われ	、東	退	化傾向。	,平月	戊2 6	5年(の佐久日	医療セン	ノター	中込	也区開	院(本席	記機能	縮小
L	将	来予測) の影	響は近隣に	も色	農いが、居	辺住宅	地と	<u>:</u> の	関係で	地価に	ま比車	交的/	なだられ	かな下落	喜が子	測され	れる。			
(3)	最有效	が使用の判定	低層店舗	铺住宅併月	月地								(4)	対象基準	隹+	形状					-2.0
(-)												2	(4))	の個別的	竹要	心仏 二方足	夂				+1.0
(5)	郵完≣	評価の手法	取引事	列比較法	比準	価格				24,70	0 円	/ mʻ		因			н				11.0
	の適月		um > / sm -		115.27	/ 						. 2	•								
	いり心と	ים די	収益還	元法	収益	価格				11,60	0 円	/ m									
			医/エ>+		1主 44	/ エ +⁄⁄⁄					, m	1 2									
			原価法		積算	1四个合				/	′ 円	/ m²									
			開発法		問系	法による値	肝セ				/ 円	/ m²									
		- 4-1-1-1																			
(6)	市場の	の特性	同一需約	給圏は佐ク	(市及	び隣接市町	内の商	業地	岐域	。旧臼	田町の	の商業	έ地♯	域により	り強い作	弋替競	争関	系が認	められ、	需要者	は小
			売販売	業、理容϶	€容等(固人向けせる業地需要	ービス	、業、	欰	食業等	を行う	う地え	この	法人ない	いしは	引人を	中心	とする	。顧客流	記出など	から
			供給はんであり	リか強い 車車のd	「力、「	商業地需要 なる価格帯	は細くけ地場	、ガラン	四回をか	は長年 1.1	トル	元け(C 6 14	る。倘?	庇的似 多	手刷に	.見り	いる取	(5)事例()価格は	x4
(7)	÷+* 2 25 / 3	まなの当時												T-11 - 11 - 11	W 150 U		\ -	. 3-13-6-	- 1.0/- 1		
(1)		西格の調整 正及び鑑定	比準価値	各の試昇の 主能でなる)過程!	において採 の個別性を 商業地であ	用した	事物	リ(ノ) b. i .	信賴性! 胡簕姓!	 よき	\ \ -	5事1 - 亡	別の特征	数を把扱	至の上	週上	こ伸修	注か行れ タ件レ	つれたたの	の、 L. て
		頭の決定の	いる。	え恋及びX よって対象	がませば	の個別ほど	凹市場	参加	さる	焼乳 注ば	意同v 意思》	つ。 央定は	こ際し	ひ思慮が	nidタ カに着E	する	が、これ	女件に	おいては	は資料の	相対
	理由	IN OUT /// AL OU	的な信	頃性に鑑み	大 比	準価格を重	視し収	益值	捅	を比較	考量し	ノ、業	真似の	の基準が	也との村	負討を	踏ま;	え鑑定	評価額を	決定し	E.
(8)		代表	標準地	標準	地	時点	標準	圭 化.	1	地域要	個	別的	3	対象基準	生 地	抽	街路	ξ.	地	街路	
(b)	= (冊	標準地積		125 1		修正	補]	- 1		因の比		因の		の規準化	而格 内	標準化補	交通		域	交通	
	準格	120.1				12	11152	_		較	比			(円/	m²) 訴	化化	環境		要因	環境	
価	規 価準 格した	公示価村	各									TA.		(13)	,	補	画地		因	行政	
格	卢		_	_		[]	100			100	[]				正	行政			その他	
21	/C			円	/m²	100][]	[] [10	00					その他			0.10	
(9)		指定基準	地番号			時点	標準	≛化	j	地域要	個	別的	3	対象基準	隼地	煙	街路		th	街路	
坞:	<i>τ</i> ν	JA/C	ош у			修正	補口	– 1		因の比		因の		の比準化			交通		域	交通	
指定基準地	5							_	-	較	比			(円/		準化補	環境		要因	環境	
基 (<u>ග</u>	前年指定	基準地(の価格								-		(13)	,	補正	画地			行政	
準点	検	133 1 347	- T - O -			[]	100			100	[]				1111	行政			その他	
ᄣ	ā)			円	/m²	100	[]	[]	10	00					その他			C 47 D	
(10)	,	-1 対象	基準地の	検討					_	一般的		佐ク:	市今	和 3 年	<u>⊿</u> 日 1] 1 日人] 李勈	生産
\$t 4	/ 午 [継続		新規			/ ≖	715	[要因		岸齢	ĽĎ	- 1 .	3 2 %.	老年	E 人 口	- 0 .	. 18%、	■ 人口総	
象	標の		準価格	371770	24	,100 円/r	n² 格	動				0.									
基	年標準価格等からの検討			地点(代			: 形	変動状況		114 1 -1		+土口() -	+ >↓₩	#武田中	の亦針	++>1	,				
準力	価 討			ある場合			戍	況	[地 要 因] '	付別人	子山	域要因	ツ 変動	みない	I _o				
地の	9		,			l	要因			女 凸											
前	ゕ゙		₹標準地 ▼□	信:	準地		の			ᄺᆒ		·	—	 → :	.						
l		標準地					2		[個別的		固別!	的要	因に変	動はなり	, I _°					
		公示価							-	要因	-										
l		変動率	年間	-0.8 %	半年間	閆	%														

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)5-3 字地-1

·					佐久(宗)3-3	七地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定株式会社		
佐久(県)5-3	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊	
鑑定評価額		39,300,000 円		㎡当たりの価格		25,000 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 12日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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					

<u> </u>	経定評価額の決定									_		ı
(1)	所在及び地番	佐久	市協和字	上沖 1 1 8	番 5				地積	1,5	70	法令上の規制等
基	「住居表示	」等 「八	ב ב אויממונו	_/ 1 1 0	H 3				(m²)	()	
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面道	道路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) (60, 200)
	台形 2:1	店舗 W1		中規模店 国道沿い 地域	舗等が多い の路線商業	北東16. 北西側道		水道、下水	佐久平 11km			(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 180 m、	西 150	m、南	150 m、北	150 m	標準的	 内使用 【低质	 鬙店舗地	 !		
近	標準的画地の	形状等	間口:	約 50	m、奥行 約	30	m、規模	1,5	500 ㎡程	度、形物	犬 ほに	ぎ長方形
近隣地域	地域的特性		』店舗等が う業地域。	(建つ国道)	日 街 田 路	5 . 5 m国	交	佐久平 通 西方1			法令規制	(都) (70,200)
		1	1344 F -				497 1× 10		11 /F 31/	7V 14		
	地域要因の 将来予測	交通量は多い 含み傾向が続			美地への顧客	流出の影	響があり	、商況はや	や低迷。	。発展的	要因を	欠き、地価は今後も弱
(3)	<u></u> 最有効使用の判定	低層店舗地	, _,,,,,,					(4)対象基	淮州	———— 角地		+2.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		25,000	D 円/㎡	の個別	的要	73.75		τ2.0
	の適用	収益還元法	収益	価格		13,200	D 円/㎡					
		原価法	積算	[価格		/	/ 円/㎡					
		開発法	開発	法による値	西格	/	' 円/㎡					
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は 線地域を中心 主とする。顧 散発的に見ら	客流出な	どから供給	合圧力が強い	一方、商	業地需要	は細く、爿	が価は長り	期に渡っ	て調整	幹線ないしは準幹線沿の法人ないしは個人を を続けている。偶発的
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	定期借地の店 はやや劣る。 み傾向が続く 、前年価格と	比準価格 近隣の市	は類似地域場実態を関	域内の事例を 快した実証的	:採用し、 な価格と	各方面か 位置づけ	ら比較検討 られる。よ	すを加えた こって比え	たもので 準価格を	、商況(中心にし	ら、収益価格の信頼性 停滞等から地価の弱含 収益価格を比較検討し た。
(8) 公 示 ^第			票準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の規準		準 交化 環	路 通 境	地 域 交通 要 環境
、公示価格をした	公示価	格	円/㎡	[]	100	100	[]			種 画	地 政	因行政その他
(9) 指定	指定基準	基地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較			準 交	路 通 境	地 街路 域 交通 要 環境 因
、指定基準地に	前年指定	官基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	100		,	僧 正 行 その	地 政 他	^囚 行政 その他
(10) 対 射 線	-1 対象 F ら 継編 示の 前年標	基準地の検討 続 新規 標準価格	25	,400 円/г	価 変 格 動	_ 一般的 [要 因] 市の は増 傾向	加の一途に	生産年齢	齢人口は	微減を終	続ける一方、老年人口 まぼ横ばい、面積増加
対象基準地の前の対象を	き (地が共通地点 地点)である [‡] 表標準地	•		価格形成要因([地 域 要 因		な地域要因 しい。	の変動	はない。	旧郡部科	寄業地を取り巻く環境
前 カ 	ッ 標準地 公示値 変動率	地番号 5格	である									
			- 1 11	-	-							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 佐久(県)5-4 宅地-1

佐久(県)5-4 長野県 長野第1 氏名 不動産鑑定士 西入 悦雄 26,000,000 円 1 mi当たりの価格 52,500 円/m 1 基本的事項 (1)価格商点
1 基本的事項
(1) 価格時点
公司 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日
2 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 更地としての鑑定評価 更地としての鑑定評価 で
2 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 で
所在及び地番並びに
所在及び地番並びに
接換性 接触性 接触
1:1.2 店舗、事務所兼共同
(2) 範囲 東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m 標準的使用 低層店舗地 振撃的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m程度、形状 長方形 地域的特性 地域的特性 地域の特性 地域の商業地に近接 位、企、平駅周辺商業地に近接 位、企、平駅周辺商業地に近接 位、内で、200 m、東行 約 25 m、規模 500 m程度、形状 長方形 位、公平駅周辺商業地に近接 位、企、平駅850m 法令 (都)1住居 行の、200 m、東行 約 25 m、規模 500 m程度、形状 長方形 位、公平駅海辺商業地に近接 位、企、平駅850m 法令 (都)1住居 位、公平駅海辺商業地に近接 位、公平駅海辺商業地に近接 位、河、200 m 規制 位、公平駅海辺商業地に近接 位、河、200 m 規制 位。
近隣地域の特性 地域の特性 地域の特性 地域の特性 地域の特性 特記 佐久平駅周辺商業地に近接 街 17m県道 安通 佐久平駅850m 法令 (70,200) 規制 地域要因の 将来予測 佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域で顧客の流動性は高い。地価は比較的安定しているが当該地域西方将来予測 (13) 最有効使用の判定 低層店舗地 (13) 最有効使用の手法 の適用 収益還元法 収益価格 52,900 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ (14) 対象基準地 の個別的要 関発法による価格 / 円/㎡ (15) 鑑定評価の手法 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ (15) で大久平駅高辺の本等である。当該地域は佐久平駅高辺の商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域である。一大ス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域である。 ア・ビス業等を展開する市内外の企業等である。 当該地域は佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域である。 ア・ビス業等を展開する市内外の企業等である。 当該地域は佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域である。 ア・ビス業等を展開する市内外の企業等である。 「円/㎡ (15) 対域西方の同一県道沿いで佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域である。 ア・ビス業等を展開する市内外の企業等である。 「円/㎡ (15) 対域西方の同一県道沿いで佐久平駅高辺の商業地に近接する幹線県道沿に地区の整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。 ス、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 に対域西が企るで表は近にでは、で標準の収益値格の記述は、大もので市場性を反映した説得力の高に同価格である。 収益価格は地域で標準的な建物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を開達して議算が、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を規定して試算したものであるが、 で書が、企業物を関連づけ、で書が、企業物をで書が、企業物をで書が、企業物をで書が、で書が、で書が、で書が、で書が、で書が、で書が、で書が、で書が、で書が、
事項 路 施設 規制 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機
事項 路 施設 規制 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機
事項 路 施設 規制 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機力 機
将来予測 の同一県道沿いで佐久平駅南土地区画整理事業が施工中であり将来的な変動要因を包含している。 (3) 最有効使用の判定 低層店舗地 取引事例比較法 比準価格 52,900 円/㎡ 四個別的要 四個別的要 取引事例比較法 比準価格 第一次 100 10
(3) 最有効使用の判定 低層店舗地
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 35,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 用発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、佐久平駅を核とした商業地域一帯及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり頒客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 レ準価格は最近の市内商業地の取引が少ない中から佐久平駅周辺の類似性の高い事例を採用し、これらを中心に決定したもので市場性を反映した説得力の高い価格である。収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額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。
原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、佐久平駅を核とした商業地域一帯及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり顧客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定・検証及び鑑定 評価額の決定の理由 に準価格は最近の市内商業地の取引が少ない中から佐久平駅周辺の類似性の高い事例を採用し、これらを中心に決定したもので市場性を反映した説得力の高い価格である。収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額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。
(6)市場の特性 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、佐久平駅を核とした商業地域一帯及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり顧客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定・検証及び鑑定 評価額の決定の理由 に進信を反映した説得力の高い価格である。収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額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。
(6)市場の特性 同一需給圏は、佐久平駅を核とした商業地域一帯及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり顧客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 においてでは、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、で
一一ビス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり顧客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定・検証及び鑑定・評価額の決定の理由 に関する市内商業地の取引が少ない中から佐久平駅周辺の類似性の高い事例を採用し、これらを中心に決定した。で検証及び鑑定に対したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な地で、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額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。
・検証及び鑑定 たもので市場性を反映した説得力の高い価格である。収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが 評価額の決定の 、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な 理由 比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額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。
// TEACH IN THE INTERPRETATION OF THE PROPERTY
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 公 規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 域 交通
京 準 格
個 と 公示価格
- COIE
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 指 か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 域 交通 定 ら 較 比較 (円/㎡) 訳 仏 環境 要 環境
Table Ta
指か
(10) -1 対象基準地の検討 - 一般的 - 新型コロナウイルスの影響が徐々に緩和され、利便性の高い
対 年 ら 継続 新規 価 変
対 年 ら
横
地 俗
雑続 新規 価数

変動率 年間 0.0 % 半年間

鑑定評価書 (令和4年地価調査) 令和4年7月15日提出

													佐久(!	杲)5-5		宅地-1
	基準地番	号	提出先	ŧ	所属分科会名	3	業者		式会社西 <i>入</i>	不動産釗	監定					
	佐久(県)	5-5	長野県	1	長野第1		氏行	名 7	下動産鑑定	生		西入	悦雄			
	鑑定評価	i額			58,000,000	円		1 m²	当たりの	価格					33,900	円/㎡
1 基本	的事項															
(1)価格		令和 45	三 7月 1	日 (4	 4)鑑定評価日		令和	4年	7月 12日	(6			4 年 1月	-	26,000	
(2)実地	 地調査日	令和 4年	三 6月 15	-			正常	 価格		路線	5	路線価又 倍率	ては倍率 種別			倍
(3)鑑定	三評価の条件		ての鑑定詞		,							10-4-	イモルコ			
	評価額の決定 所在及び地番	Eの理由の要旨 並びに								地和	青	1,7	10	法令	上の規制	 等
1(')	「住居表示」	佐々:	市岩村田川	比1丁目	13番5					(m²		()		/ / 0.1-	
基準 地	形状	敷地の利用	の現況	周辺 の状	の土地の利用 況	接	面道	路の状況	兄 供約	色 接ù		交通施 状況	設との	(都)準コ (60,26		
									i及1人ル	π						
2.5	5:1	店舗 S1		等が建	店舗、事務所 ち並ぶ郊外の 業地域	南東北東	16m県 側道	道、	水道、 ガス、 下水	岩村E 1.7km				(その他) (80,2	00)	
(2) 4	空田	恵 40 m	# o		: 00 m H	120	m	+西油:	为庙田	[居亡结:	ł.lh					
· /	節囲 漂準的画地の	東 40 m、 形状等	西 0 間口 約	m、南 约 60	i 90 m、北 3 m、奥行 約		_	──信任! 1、規模	- 11 - 11	低層店舗: ,700 ㎡		₹、形状	犬 ほに	ぎ長方形		
近 村 地 域	也域的特性	上信起	自動車道	佐久イン	ンタ 16 路線 街	m県i	道	\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.	岩村	田駅1.7	km		法令	(都)準工	0)	
域		商業地	.グクに近	ומא פאנ	路:				設				規制		- ,	
				→ +A (A) \		7- B I	100		- 1		h //	**- **** 11.		- 4	ED (C)	
	也域要因の 将来予測	佐久インター 道141号沿	に近接する線等との	る軒級/i 競合もま	凸いで車輌の通 あるが、需要は	[行重] [底堅〈	ス多く く推移	店舗寺 と予測	Fの集積度 引する。	も高いほ	首級	商業地:	現でめ.	る。佐久	半駅周	世界国
(3) 最有	可効使用の判定	低層店舗地							(4)対象	基準地	角	地				+3.0
(5)鑑定	評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		34	,200	円/㎡	の個別	引的要						
)の適		収益還元法	収益	価格		18	,600	円/㎡								
		原価法	積算	価格			/	円/㎡	-							
		開発法		法による	 ろ価格			円/㎡								
(6)市場	易の特性					の商業			」 5。需要者	は沿道型	⊎ D	店舗、	飲食店、	一 営業所	等を広り	域で事
		通行量は多く	潜在的な	需要者に	線、準幹線沿い 心である。当該 は認められる。 最近は商業地の	近年は	は佐ク	、平駅店	辺や国道	1415	号沿	線の商	業地との	の競合関	あり、 係が厳	えずず 車輌の しいが
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	価格は低層店	舗の一括	賃貸をた	以地域の実際の 想定して試算し よって、市場性	たが、	事業	(者向け	の賃貸市	場は未成	找熟	であり	収益性:	が価格に	反映され	れ難い
理由	1	にも留意して	鑑定評価	額を上記	記のとおり決定	した。										
(8) 規準とした			票準地	時点 修正		地域 因の 較		個別的 要因の 比較	の規準	基準地 集価格 ∃/㎡)	村 内 訳 化	棒 交 七 珊	通	地域要因	街路 交通 環境	
価 と 格 し	公示価値	格		[] 100	100	[]		<u>1</u>	前河			行政 その他	
をた			円/㎡	100			_] _	100	-			- 行 その			といい	
(9)	指定基準	基地番号		時点 修正		地域 因の		個別的 要因の		基準地 集価格 [村 为 訳	票 街		地	街路 交通	
担じた				ISIL	. THILL	較	10	比較		7 m²)	为 组织 化二氯甲基	上表環		地域要因	環境	
、指定基準地からの検討	前年指定	[基準地の価格	_	[]] 100	100	_ [_]		Ţ	置 画 行			行政 その他	
地訂			円/m ^²	100][]]	100				その				
(10) 対 年 E 象 標 の		基準地の検討 売 新規 『準価格	33	,900 円		_ 一船 - 要	设的 因	」化す	コロナウ る中で利 要は底堅	便性の高						
対象基準地の前年標準価格等からの	-2 基準	地が共通地点 地点)である ^j	(代表標準 場合の検討	℡地等と	. 形 状	地要	域 因] 特別	な地域要	因はない	١.					
の 等 前 か 	代表 標準地 公示価		標準地	Д	因 の B/㎡	- 個別 - 要	l的 因] 角 ^地	でのプラ	ス要因り	外	持段の	変動要[因はない	0	

(2)実地調査日 (3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和4年地価調査) 令和4年7月14日提出

												佐久(県)	5-6	3	宅地-1
	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	動産銀	蓝定所				
	佐久(県)5-6			長野	界	長野第一	氏名	7	不動産鑑定士		久保	田 修二			
1	ASS								2214 1 10 - 1715						T 1 2
	鑑定評価額					25,800,000 円		1 m	当たりの価格					30,000	円/m
	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	4年	7月 11日	(6)路	[令和	4 年 1月]		25,000	円/㎡
	(1)141413711		- '			(' / >= / = /	*		-,,	路	路線価区	スは倍率			倍
	(2)実地調査日	令和	4年	7月	1日	(5)価格の種類	正常価値	格		線一価	倍率	種別			

更地としての鑑定評価

	定評価額の決定		E										
(1)	所在及び地番		久市中込字西	5妻神32	20番6				地積	86	51	法令上0	D規制等
基準地	「住居表示」	. 等							(m²)	()		
地	形状	敷地の利	川用の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面道	路の状況	兄 供約 供給 人名	短 接近	な交通施 の状況	設との	(都)準工 (60,200 準防)
	台形 1:1.5	店舗 S2		工場等が	、事務所、 建ち並ぶ系 い市道沿い 域	東9.6m市	ī道	水道、下水	北中込 400m	:		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 85 m	າ、西 30	m、南 2	200 m、北	120 m	標準的	匀使用 化	 【層店舗地	1			
近 隣 地	標準的画地の	-	間口約		,	38	m、規模		870 m ² 和	建度、形料	犬 台刑	-	
地域	地域的特性	特記:事業事項:	泉道路沿いに ≰所が連たん	低層店舗か する地域	ち	6 m市道	交	北中 通 北東 設	込駅 方400m		法令規制	(都)準工 (70,200) 準防	
	地域要因の 将来予測	佐久医療も 定的であり	zンターの開i)、取引は少i	設に伴いほ ない模様で	閉辺で行なわ ⁵あり、当面	れていた	道路の整 持と予測	備、拡幅 する。	工事はほ	ほ完了し	たが、i	丘隣地域へ	の影響は限
(3)	<u> </u>	低層店舗地		0.0 - 120 120 0		TOTAL DE LA CAMPE	1,00,00	<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	主淮州	 ない			
(5)銷	監定評価の手法	取引事例比	比較法 比準	価格		31,400	円/㎡		前的要	G.V 1			
	D適用	収益還元法	以益	価格		21,200	円/㎡						
		原価法	積算	価格 ————		/	円/㎡						
		開発法	開発	法による値	西格	/	円/㎡						
. ,	市場の特性	少する傾向	は佐久市及 が想定される。 可となってい ほは高まった。	る。本地均	就については	、大型ス・	ーパーの	近距離へ	の移転は	あったも	のの、ほ	弥地もスー	パーが出店
) 	式算価格の調整・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	市場の実態 ている。よ 頼性に鑑み)試算の過程	の個別性を 地は商業地	E適切に反映 地で市場参加 収益価格を	し信頼性 者は通常 比較考量	は高い。 意思決定 し、類似	一方、収 に際し収 の標準地	益価格は 益力に着 との検討	多くの想 目するが	定事項で 、本件で 鑑定評価	を与条件とでは資料の西額を決定	して試算し 相対的な信
(8) 公規 示準		標準地 番号 佐久5-3	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	の規差	基準地 集価格 内 3/㎡) 部	準 交 で	诵 (0.0	野路 +8.0 交通 0.0 環境 +16.0
、公示価格をした	会 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		00 円/㎡	[100.0] 100	100 [[100.0] 100	2	29,800	III	政 (テ政 0.0 の他 0.0
(9) 指 定 ら	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	の比差	基準地 集価格 内 3/㎡) 部	準 交	路 通 境	域。	封路 交通 環境
、指定基準地の検討	前年指定	2基準地の値	T格 円/㎡	[]	100	100]	100			世 一 行 その	地 政 他	1	〒政 ⊅他
(10) 対 年 象 標		基準地の検 売 新規 準価格	見	,000 円/r	価 変 格 動	一般的 要 因	」なこ	は全般に とから、 い傾向。	下げ止り地方小都	の傾向に	あり、原	惑染症の影 責が比較的	響が限定的 高い地域は
、対象基準地の前の年標準価格等が	■ 検 -2 基準: 討		点(代表標準 る場合の検討 標準地		価格形成要因 国 財	- 地 域 要 因	〕 対象 〕 集客	地隣のス は順調。	ーパーツ	ルヤの移	転後にと	出店したザ	・ビッグの
前 が 	公示価	番号 格		円/r	n ^r O	_ 個別的 要 因] 個別 含む	的要因に が価格へ	変動はな の影響は	ハ。接面 ない。	道路は都	都市計画街	路予定地を
		i格	.0 % 半年間		m² [] 増別含む	が価格へ	受動はなの影響は	い。接囬 ない。	旦路は都	10中計画街)	始卫廷地