# 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 14日提出

												東御(県	른) - 1		宅地-1		
	基準地番	号	提出统		所属分科会	名	業者	_	会社久保田	日不動産銀	鑑定所						
	東御(県)	-1	長野り	見	長野第一	-	氏名	不	動産鑑定士	<u> </u>	久保日	日 修二					
	鑑定評価	額			6,810,00	0 円		1 m²≝	áたりの価	i格				19,800	円/㎡		
1 基本的	<b>与</b> 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	7月 11日		[令和 4		]	1.1	円/㎡		
(2)実地	調査日	令和 4年	7月 ′	1日 (5	)価格の種類		正常信	格		路線 価	路線価又 倍率種	倍					
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定	評価						1,1,1,1,1			1				
2 鑑定部	平価額の決定	の理由の要旨															
(1) 所	f在及び地番	並びに		アナ亚フ	36番92					地積	344		法令	上の規制	等		
基 形地	「住居表示」	. 等				1 +÷	<del></del> `+ ₩	10 11 YE	供給	(m²)	(	)					
地一地	状	敷地の利用の	り現況	周辺の状況	の土地の利用 兄	<b>月</b> 接	接面道路の状況			1	主要な交通施設との 接近の状況			武専 0 )			
									設状況				, , , , ,				
1:1.	.2	 住宅		中規模-	 一般住宅が建	北西	6.1m市	 道	水道、	滋野			(その他)				
		W2		ち並ぶした住宅は	区画整然とし 地域	<b>,</b>			ガス、 下水	2.3km			(土砂災	域)			
` ,	囲	東 120 m、i		m、南	150 m、			標準的		建住宅地		= -	πи				
【冼 ──	『準的画地の 』域的特性	国道背	間口 組織の熟成	<u>約 17</u> した既成	m、奥行 战住 基	進方位	20 m、 北		しなの	340 m雨 )鉄道滋	程度、形状 野駅		· · (都) 1 低専				
域		特記。宅団地			街 6	. 1 m	市道	交迫	<sup>●</sup> :北西方 :	2.3km		法令:	(土砂災됨 ( 50, 80	害警戒区均	₹)		
		事項:			路			施記	殳 :			規制					
地络	  域要因の   来予測	熟成した既成化 周辺に取引はな	主宅団地	であり、 給は停滞	地域要因の傾向にあり	大きな変	変動は	持段把排 ►下落基	屋されず、 表調と予測	今後も <sup>3</sup>   する。	現状のまま	推移す	るもの	と予測	する。		
	<u>対にすれる</u> 効使用の判定	戸建住宅地	- O. ( III)	WELL CALL THE	, IXI 31C02 2	о да том	J1 C 11/00		(4)対象基	Ī	———— 方位				+1.0		
(5)郷定	評価の手法	取引事例比較深	去 比準	価格		19	,800 l		) の個別 因	的要							
の適			収益	 :価格			/	円/㎡									
		原価法	<b>着</b> 算	価格				/ 円/㎡									
		開発法		法による	(価枚			引/ m²									
(6)市場(	 の特性	周光仏   同一需給圏は頭				部からん			での住宅地	対の圏は	域。 雲要老	の中心	いは同一	-雲給圏I	カの居		
(1). 2		住者であり、『	圏域外か	らの転入	、は少ないも	のとみ!	られる。	住宅均	也供給は郊	3外等の	各所に小規	見模な分	譲地開	発が見	られ、		
() & 1) free	/T   6 - 10 + 6	は停滞傾向にる	ある。市	場の中心	価格帯は7	百万円	~ 1千	万円程度	度、新築戸	建住宅	で2千5百	万円前	後程度	とみら	れる。		
	価格の調整 証及び鑑定	自己所有の戸る 熟であることが	から、標	準的な総	収益の査定	が困難っ	で説得:	力をもた	こないため	収益還:	元法は適用	1しなか	<b>\った。</b>	比準価	格は東		
評価額 理由	額の決定の	御市内の住宅 準価格を採用	也の取引	事例に基	づき試算さ	れており	り、市り	易の取引	引実態を反	(映した	説得力の高	弱い価格	である	。よっ゛	て、比		
(8)			準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		固別的 要因の	対象基 の規準	準地 中	標 街路	各 0	.0 地 .0 域	街路 交通	-1.0 0.0		
公規個  示準格	(宗年)也)	東御-2		115111	押止	較		比較	の焼牛*(円/	'm') 訳	化環境	竟 0	.0   要	環境	+38.0		
、 規準とした の格を	公示価値	-		[ 100.0	<i>-</i>	100	_   -	01.0 ]	19	,700	正 画 <sup>地</sup> 行政		.0	行政 その他	0.0		
		27,400	円/mf ———	100	[ 103.0 ]	-		100		,	その他	<u>t</u> 0	.0				
(9) 指か	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化 補正	地域   因の		固別的 要因の	対象基 の比準	準地 │ 価格 │内	標 街路 李道 化 環境		地域	街路 交通			
定らる	前年均分	E基準地の価格				較		比較	(円/	′㎡) 訳	化 環境補 画地		域要因	環境 行政			
、 指定基準地 がらの検討	1 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1		円/㎡	100	100		_ [_	] 100			正行政			その他			
(10)	-1 対象	基準地の検討	1 37 111	100	1 1	[   _ 一角			50 Y D I+	· 2451	│ その他 世帯数は微		ア堆移	<b>市の</b> に	1小郊		
対集ら		<b>新規</b>				[ 要"	因 ]	周辺の			世帝奴は危の需要がみ						
	前年標	!準価格 地が共通地点(		,200 円. 基地等と	/㎡  格 動 形 状 成 況	- 地	域 1		-	・1, ア校!	引の亦動は	ተ <i>ተ</i> ነገ ነ <i>ተ</i> ላ	. ተነ	市独地。	から 9F		
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一	地点)である場	合の検討		価格形成要因(G	[ 要	因 ]					]の変動はないが、中心市街地から )状況が続いている。					
前か	代表		標準地		めの	   - 個別	削的	個別的	カ要因に変	動けたい	.). 十秒55	(実防≀	法に上	る警戒「	マ域に		
	公示価			円	/ m²	[ 要	四 ]			要因に変動はない。土砂災害防止法による警戒区域に れているが、価格への影響はない。							

-2.0 % 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 東御(県)-2 宅地-1

		基準地番	号	提出先所属分科会名						業者名 株式会社西人不動産鑑定事務所																	
		東御(県)	-2			長野り	₹		第	1			Ħ	名	不	不動産鑑定士 西入 将光											
		鑑定評価	額				7,100,000 円							1 ㎡当たりの価格							28,400 円/m²						
1 基	本的	事項																									
(1)fi	西格田	<b></b> 持点		令和	4年	7月	1日 (4)鑑定評価日							令和 4年 7月 11日						[令和 4年1月]					円/㎡		
(2) 🥫	実地記	周査日		令和	4年	6月 1							正常価格						路線価又は倍率 1.1 倍 倍率種別								
(3)釒	監定言	評価の条件		更地と	して	の鑑定	評価	平価										Щ	4								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																											
(1)		在及び地番		に		本海野	> <del>+</del> 17	ī <b>‡</b> 1	106	. 来 (	2 2	ı						地	積	25	0	;	法令.	上の規	制等		
基準地		「住居表示」												455	- 11:25		/11.64	(m	(	)							
地	形	状	男.	牧地の利	用の	の現況 周辺の土地 の状況			上地の	利井	∄	接[	面道路の状況				供給 処理施			で通施 D状況	交通施設との			t.専 0 )			
								,,,,,,					設状況								,						
-	1:1.2	2	住宅	 3			中規	模一角	设住宅	の通	ŧ	南東6	3.2r	m市道	 道	水	道、	田中				(そ	の他)				
			W1			ち並ぶ分譲住							_			ガス、下水		1.9kr	m		(土砂災害警戒			区域)			
(2)	範			200 m	、西		m,					120											<u>→ π</u>				
近隣地		準的画地の 域的特性	形状		小油	間口 <i>を</i> に近い			n、奥	: #		<u>1</u> 方位は		m、		: F	田中駅	ı		度、形物	大 長	<u>方形</u> :(都		専			
地域			特詞	記譲住	宅団	地	· //-20	0,0,	′   街	6	•	2 m त	道	į	交通	1 -	<b>北</b> 西方	1.9km	n		法令	(土)	砂災 0,80	専 『警戒区 )	域)		
			事」	頁					路						施記	殳 :					規制						
地域要因の 市の中心部に近い分譲住宅団地であ 将来予測 新型コロナウイルスの終息が見通せ									あり、 iサず	上風	田 ī 外 f	市寄り	) で ) 物	住環	境がは	比較的	的良好	である	る等 し.#	デ、有効 デ行きが	需要者	が認	めら	れる。	但し、		
(3)		が使用の判定		<u>= コロン</u> 建住宅地		,,,,,,	<i>™</i> < <i>1</i> ⊆. 7.	J 7025		. 🗀	<u> </u>	H 271 1	170	ІШІС			<b>才象基</b>			5 <u>11 C 25</u> 5位	1 227.	, ( 0)	, w		+3.0		
<b>(5</b> ) 分	数字部	平価の手法	取引	事例比	,較法	比準	価格					28,	400	)円			)個別的		-	, 1							
	)適用		収益	5還元法	<del></del>	収益	価格	 格				/	円	/ m²		-											
			原促	 ħ法		<b></b> 看算							/ 円/		/ m²												
			開発			開発					/ 円/㎡																
(6)市	5場の	D特性			11+11					にか	らな	沢小に				ここと こともも	はで	雪要:	老に	東御市	内の圧	住老	137)	÷Γ隣α	) 上田市		
			、佐	上久市等	への	通勤者	が中心	ひであ	る。ī	市の	中心	心部に	近	い分	譲住日	团组	地であ	り、.	上田	市寄り	で住環	境が	じ いいがい とうしゅう じゅうしゅう しゅうしゅう しゅう しゅう しゅう いっぱい しゅう しょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	的良好	Pである		
( <del>-</del> ) +	1. 55 /s	T-12 0 10 表	先行	うきが不	透明	である	。又、	需要	の中	ひと	なる	る価格	帯	は土	地でも	5 0	0 ~ 8	0 0 7	万円	程度で	ある。						
` ´ •	検討	画格の調整 正及び鑑定	非通	9用とし	た。	比準価	格は、	同一	需給	圈内	の数	類似地	域	にお	けるも	見範怕	性の高	い取る	引事	需要も見 動を収	集・選	択し	、要	因格差	記元法を の判定		
	平価系 里由	質の決定の	を追地と	働切に行 ≤の検討	い実も踏	証的で まえ鑑	市場( 定評(	D実態 西額を	を反に上記し	映し	た話	説得力 り決定	]を [し	有す た。	る価格	きをえ	求めた	:. L	つて	本件は	比準値	格を	中心	に、指	<b>正基準</b>		
(8)	,#E	代表 標準地積		地	標準	≛地	時修	点正	標準補具	準化 IF		地域			別的		対象基準 対規準(		内	標符準交			地域	街路 交通			
公本	。 □ 格 ·						ייו		100		1	較			較		(円/	m²)	内訳	2击	境		域要因	環境			
、公示価格をした	<u>,</u>	公示価格	咨			<b>1</b> , 2	[	]	10		_	100	_	[	]					置 画 行				行政 その他			
	-	化空甘油	⊧∔₩ <del>ਸ਼</del>	ž —	۲.	]/m²	10 n±		+==:	] ##/V	l	+14-1-1:	]	1(		<del>.</del>	+会甘:	# + 山		その	他	0.0					
(9) 指か	\	指定基準	≛地往	雪亏			時 修	正	補	準化 正		地域!			別的因の		対象基準 )比準(		内	標符		0.0	域	街路 交通			
定らの基の		前在指定		即(県)-1 ま地の価								較		tt	.較		(円/	m²)		化補置画		0.0	要因	環境 行政	-25.0 0.0		
がらの検討	i i	前年指定基準地の価格 					_	08.0 ] 100 100 [ 101.0 ]			-	100 74.3	_   •——		3.0]		27	,200		<sup></sup> 行	政	0.0		その他			
地 訂   20,200 円/㎡     (10)   -1 対象基準地の検討									,	_	一般				1 -	ナウイ	ルスの	ひ終	<u>その</u> を息が見		0.0	外悟	執わ物	1価言職			
対集	5	継糸	売	新規	-		700		<sub>2</sub> 加	変動:	] [		因	]	等の影	念	材料も	有し	景気	の先行	きが不	透明	であ	る。 る。	, imiciji		
基準	検討	前年標 -2 基準:			点(作			円/m と	1   竹	多数影片	_	地	域	,	市の中	小心	部に近	い分割	襄付	宇団地	であい	, <b>+</b>	田市	寄りて	住環境		
対象基準地の前の特別を	1 百以 2 2	同一:	地点	) である	る場合	うの検討			刑员要因	火水	L						部に近い分譲住宅団地であり、上田市寄りで住  良好である等、有効需要者が認められる。 										
前が	F	代表 標準地	を標準 と標準 と	. –	积	準地			<u>σ</u>			個別	的	勺 _ 六位に			かによる恋動の他は		<b>.</b>	個別的	要因に	よろ	よる変動要因は無い				
		公示価						円/m	1		L	要	因	]	文二十	砂!	災害の	<b>イエ</b>	<u> </u>	・ゾーン	に属す	るが	が価格に影響はな				

円/㎡

-1.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

標準地番号

公示価格 変動率 年間 円/㎡

-1.9 % 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

												果御(	県)-3 宅	地-1			
	基準地番	号	提出统		所属分科会名	3	業者名	+	会社西入不								
	東御(県)	-3	長野児	₹	第 1		氏名	不重	加産鑑定士	<u> </u>	西入 将光 						
	鑑定評価	額			6,310,000	円		1 ㎡当	たりの価	格		7,950 円/r					
1 基本的	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)	[令和						
(2)実地	調査日	令和 4年	6月 15	5日 (5)1	価格の種類		正常価格			線	路線価5 倍率		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	平価額の決定	この理由の要旨															
[(')]	f在及び地番	東御元	お下之城写	字下宮前 2	39番3					地積	79	4	法令上の規制等				
3 <del>44</del>	「住居表示	」等 がある 対策			土地の利用	按	面道路の	ン状治	供給	(m²) 士亜:	( な交通施	<u>)</u>	(±0)				
地  "	<b>71</b> X	大学 しつりがり かっぱん	のフェルカし	の状況		130	田足四0	J1/())L	処理施		の状況	ax C 07	(都)  (60,200)				
									設状況								
台形1:1.		住宅 L S2		農家住宅	等が散在す いの農家集	東7m	市道		水道、下水	滋野			(その他)				
1.1.	.5	L 32		落地域	いの辰多朱				下小	5.7km			(土砂災害警戒区域)				
	!囲 !準的画地の	東 40 m、 形状等	西 30 間口 約		200 m、北 m、奥行 約			票準的( 担模	100.0	家住宅地 00 ㎡程		<del>k</del> 1 <del>1</del> 11	ぼ長方形				
I ₹ ₩	域的特性	市中心	・部と旧望	月町を結り	3ĭ 7 m				滋野駅	{	- IX \ /1/1/		(都) (土砂災害警戒区域) (60,200)				
域		: らの農	イバス背 家集落	後の旧来	:			交通		5.7km		法令	: (工砂炎舌警戒区域) : (60,200)				
		事項:			路:			施設				規制					
地   将	』域要因の 『来予測	東御市の中心  現況を推移す			置する旧北御	]牧村の	の古くか	らの農	家集落地	域であ	り、硬直	的な地域	域特性を有し、今後	負も			
(3) 最有	効使用の判定	農家住宅地						(4	4)対象基	準地 7	はい						
  (5)鑑定詞	評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		7	,950 円	/ m²	の個別 因	的要							
の適		収益還元法	収益	価格			/ 円	/ m²									
		原価法	積算	価格			/ 円	/m²									
		  開発法	開発	法による	 価格		/ 円	/ m²									
(6)市場(	 の特性					いに、オ			集落地域	 である。	需要者	は圏内の	の居住者、及び地線	 录・			
		であり、純農	村的色彩	が強く、凡	農村特有の碩	直的な	よ地域特	性を有	īする。よ		部から離れた旧来からの農家集落地 地元での需給が主体で外部からの新						
(7)試質(	価格の調整	需要は顕在化			需要の中心と						※一会 41/声	ht	ᄀᄮᅟᄈᆉᆉᅷᄼᄭ	ш <u>т-н</u>			
・検討	証及び鑑定	当該地域は旧特性から賃貸	市場は形	成されては	おらず、収益	概念は	こ馴染ま	ないと	判断し収	(益環元)	法を非適	用とし	た。比準価格は旧は	l:御			
評価額 理由	額の決定の	、実証的で説	得力を有	ら採用したする価格が	が求められた	:ので、	本件は	比準価	(5) 事例を i格をもっ	基にして鑑定	評価額を	上記の	比較検討を適切に行 とおり決定した。	] ( )			
(8)			標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的因の	対象基準 の規準		標符準交		地 街路   域 交通				
公示価格 規準とし.	13X 1 * B			1911	110.22	較		較	(円/	m <sup>*</sup> )訳	化 理	境	要環境				
対示価格を 一個格 をした	公示価値	<b>咨</b>	III /2	[]	100	100	_ [	]			補一次一行		<sup>  公</sup> 行政   その他				
	指定基準	<b>非地来</b> 巴	円/㎡	100  時点	[	地域	] 10	別的	対象基準	淮 + 地	その	他	44=4				
(9) 指か	11年基4	=地笛与		修正	補正	因の	比要	因の	の比準値	価格 内	準 交	通	域 交通				
定 ら 基 の	前年指定	≧基準地の価格				較	tt	較	(円/	m²) I	化 環		要 環境   因 行政				
指定基準地 からの検討	83 1342	- <del></del>	円/㎡	100	[ 100	100	_ [	]			行	政	その他				
(10)		基準地の検討							内の不動		そのは、住環		 び利便性の良好な-	 -部			
対年らの	継続		_	400	価 変	要			アを除き					AI.			
対象基準地の前年標準価格等からの検討	削牛標   -2 基準	澤価格 地が共通地点(		,100 円/□ ≛地等と	玉 払	,地	域,	旧北御	牧村の古	くからの	らの農家集落地域で需給は元来より弱い						
世格	同一	地点)である均	場合の検討		要用	要	因」。		硬直的な				現況を推移すると思				
前か	代表	長標準地 □ <del>悉巳</del>	標準地		の	個日			。 宝のノエ	<b>≖+々!− 髟 鄕!+ 無!)</b>	7						

[ 個別的 」 土砂災害のイエローゾーンに属するが価格に影響は無い。そ 要 因 ] の他の個別的要因の影響も無い。

公示価格 変動率 年間

-2.0 % 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 車御(県)5-1 字地-1

		基準地番	<del></del>	提出先 所属分科会名						者名	₹)5-1	七地-1							
		東御(県)	5-1	長野り	果	長!	野第一		E	名	不動	加産鑑定士	<u> </u>	宮本	吉豊				
		鑑定評価	額			17,1	00,000	円		1	m³当	たりの価	格			34	,300 円/㎡		
1 基	本的	事項																	
(1)	価格田	点	令和 45	₹ 7月	1日 (4	)鑑定	評価日		令和	1 4£	<b>軍 7</b> 月	月 12日	(6)	[令和路線価]	4 年 1月 スは倍率		円/㎡ 1.1 倍		
(2)	実地記	周査日	令和 45	₹ 7月	1日 (5	)価格(	の種類		正常	常価格	i		路線価		種別		1.1 10		
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価														
$\overline{}$			の理由の要旨	•									111 <b>7</b> ±	1		>+ A . I =	- +D # 1 ##		
(1) 其		在及び地番 「住居表示」	東御	市田中字	五里田 5	2番1							地積 (㎡)	49	99	法令上の	)規制等		
基 「住居表示」等 常地の利用 形状 敷地の利用				の現況	周辺の状況		の利用	接	面道	道路の状況 供給 処理施 設状況			主要	」、 な交通施 の状況	設との	) (都)商業 (80,400)			
	1.5:	1	店舗 W2		低層店舗	飲食店、小売店等の 西6 低層店舗が建ち並ぶ 南側 商業地域						水道、 ガス、 下水	田中 260m			(その他) ( 90, 390 )			
(2)	範	囲	東 25 m、	西 30	m、南		m、北		m	標	準的條	」 吏用 【低層	    雪店舗地	1					
近隣		準的画地の 域的特性		間口:			奥行 約	勺 18 . 5 m l		m、規	見模	-	00 m <sup>2</sup> 和 鉄道田	度、形物	犬 ほほ	ほぼ整形 (都)商業			
			自。飲食店		ノた   í	封 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	示坦		交通 施設	北東方		中國人	法令 規制	(80, 390)					
-	地	域要因の 来予測	市の中心的商、地価は弱さ	あるが、 が予測さ	郊外に	上の舗	田市の	の大	型商業	<b>Ě施設</b>	等へ顧客	が流れ	、衰退傾	向が継続	売。有効需 <sup>9</sup>	要が細る中			
(3)		かけ用の判定	低層店舗地	107.021年19	77 1.12	1000					(4	 1)対象基	準地 :	———— 角地			+3.0		
(5)	鑑定言	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格			34	,500 円/㎡ 因 因			的要							
` ′	の適用		収益還元法	収益	価格	19,6				,600 円/㎡									
			原価法	積算	価格					円/	m²								
			開発法	開発	法による	 5価格		/ 円/㎡											
(6)	市場の	D特性	同一需給圏に 争関係が働き を主とする。 に見られる耶	、需要者 顧客流出	は飲食業などから	を中心 供給原	ンに小引 E力が強	記販売業 館ハーフ	業、 方、i	理容美 商業地	美容等 也需要	個人向け は弱く、	サービ 地価は	ス業等を 長年調整	行う地え	元の法人ない	ハしは個人		
	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頁の決定の	近隣地域は自 用を計上して って、より実 る近隣の商派	試算した 証的な比	ものであ	るが、 標準と	- 地縁的 こし、43	り選好!! 又益価!	生が	色濃く 参酌す	く、賃 すると	料からの ともに、	収益性 発展的	では地価 要因が乏	を計りt しく、₹	切れない面が	がある。よ		
(8) 対対 (8)	見価とした	代表標準地積 公示価値	番号	票準地	時点 修正	ł	票準化 前正 00	地域 因の 較 100		個別 要因 比較	国の 交 ]	対象基 の規準( 円/	価格片	準	路 通 境 地 政	域 多要 現	ig路 を通 環境 ig政 ig () 他		
(9)		指定基準	<b>基地番号</b>	円/㎡	100 時点 修正		票準化	l 地域 因の		100 個別 要因	別的	対象基の比準		その 標 街	他	地往	ī路 Σ通		
指定基準地	から の 検 寸	前年指定	≧基準地の価格	子 円/㎡	[	-	00	較 100		比較 [	菜 ]	(円/	m²)	以 環	境 地 政	要環	環境 「政		
(10) 対象基準地の	<b>丰票集画各等からの検討</b>	継 前年標 -2 基準 同一:	基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点 地点)である: 長標準地	(代表標準		/m²	要 因	一般 [ 要 地要	的因域因	」続、	計しる 面積	一方、老 減少傾向	年人口。	数は微増は増加の	· 傾向。 st 一途にま	上産年齢人[ 5る。土地国 退傾向にあり	収引の件数		
前 <i>力</i> 	) <b>)</b>	標準地 公示価			円	/m²	Ø	[ 要	別的 因	] 個	別的	要因に変	因に変動はない。						

# 鑑 定 評 価 書 (令和 4 年地価調査) <sub>令和 4年 7月 14日提出</sub>

														東御(県)9-1 宅均						
	基準地番		提出		所	属分科会	名	_	者名		会社久保田									
	東御(県)	9-1 	長野.			長野第一		H	名	<b>小</b> 動	力産鑑定士	<u> </u>								
	鑑定評価	i額			34	0,000,000	円		1	m³当	たりの価	格				1	12,300	円/㎡		
1 基本	的事項																			
(1)価格	時点	令和 45	₹ 7月	1日	(4)鑑	定評価日		令和	☐ 4 <b>£</b>	¥ 7,	月 11日	(6)	[令和		円/㎡					
(2)実地	2調査日	令和 45	₹ 7月	1日	(5)価	格の種類		正常	常価格	i		路線 価		価又は倍 密種別			1.1	倍		
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価								1 1 1 1 1 1								
2 鑑定	評価額の決定	この理由の要旨	,																	
	所在及び地番	並びに		三加 4	2.2.5		~~					地積	2	7,675		法令上	 の規制	 訓等		
基	「住居表示	」等				3番3外4						( m²)	,		)					
地	<b>杉</b> 状	敷地の利用	の現況		辺の土 状況	土地の利用	接	面道路の状況			供給 処理施	1	な交通 の状況	施設と		都)工専 60,200				
					-1/(//6						設状況	1870	.03-1/(//	J1 <b>λ</b> <i>i</i> π		( 00, 200 )				
不動		工場		大担	横丁堰	全庸等	南東	ī Sm 📑			水道、	滋野			-	その他)				
1:4				大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然 とした工業団地				道	足、		下水	1.3km			.   ,	土砂災害	§警戒区	☑域)		
				20	<i>I</i> C工未	#[파마														
(2) 章	 范囲	東 300 m、	西 100	m,	南 40	00 m、 対	」 100	m	標	準的個	」 吏用「工均	 易地								
	票準的画地の	形状等	間口	約	70 m	n、奥行 約	勺 2		m、 ŧ	見模	28,0	00 m²₹	呈度、牙	形状 :	<del></del> -	整形				
近 地 地	地域的特性	符記:羽毛	す工業地の 日工業団は	)中核 <sup>;</sup> b。南i	をなす 西向緩	街 8	n市道			交通	. 滋野駅 北西方	₹ ī1.3km	法	今 (:	都)工専 土砂災害 60,200		或)			
1-36		事項	也勢。	路						施設	ŧ			規制		00, 200	,			
<u>t</u>	地域要因の	幹線道路との	アクセス	は良如	子であ	  )、今後=	5概ね!	堅調:	な展開	目が見	: 込まれる	。内外	の情勢	は安定	じて	きており	)、地·	価は微		
4	将来予測	騰傾向が予測	<b>される。</b>																	
(3) 最有	前効使用の判定	工場地		- / <del>-</del>   <del>-</del>						(4	4)対象基 の個別	準地 的要	二方路 高圧線			0. 0.				
1 ' '	評価の手法	取引事例比較	法					因					-57-11-30	1.0						
の適	用	収益還元法	収益	収益価格 					円/	m²										
		原価法	積算	積算価格				/	円/	m²										
		開発法	開発	開発法による価格				/	円/	m²										
(6)市場	の特性	同一需給圈に	当市を中	心にす	東信一	円の市町で	き含む。	. 需	要者は	は製造	業を営む	東信地	区の法	人を中	心と	しながら	う も北 <sup>,</sup>	信ある		
		いは県外の法 のの、半導体	等の部品	i不足ŧ	<b>もあり</b> ,	足踏み状態	態にあ.	通関	建、 尨 、 コロ	i 主業機 コナ後	械などに を見込み	業績を ト、工場	回復さ 用地の	せる企	業が 堅調	増加して である。	てきて! :業工	いるも 地の取		
(7)試質	価格の調整	引は件数が少						口車	加十米	h/\\+>	11+ DA	、女士	売から	ᄔᅘᄻ		≐+ 2, +_ L	レ淮/ボ			
・検	証及び鑑定	工業団地といり、ファイン・ファイン・ファイン・ファイン・ファイン・ファイン・ファイン・ファイン・	i水準とも	整合的	生を保	つものと	思料する	る。゛	東信地	点区の	)工業地域	では自	用のT	場が圧	倒的	中心をな	なして	いるた		
理由		め適正な賃料 的な経済情勢	を勘案す	ると	ともに、	、単価と約	総額と(	の関:	連性に	こも留	意の上、	鑑定評	価額を	上記の	とお	け決定し	した。	、主放		
(8)			票準地				地域 因 <i>σ</i>		個別 要团		対象基 の規準	準地 価格 内	標準	標 街路		地 街路				
対示価格を は を は を は を した	3			19		補正	較	-	比輔		(円/	m²) 🗐	準   化   補	環境		域要因	環境			
格した	公示価	格	<b>T</b> 1 2	[	]	100	100		[	_]			līF.	画地 行政			行政 の他			
	***	±11.47 C	円/㎡	10			<u> </u>	<u> </u>	100		114 H	S <del>/=</del> ⊥ıL	そ	の他						
(9) 指か	指定基準	≛地番号		時修		標準化 補正	地域 因 <i>の</i>		個別 要团		対象基 の比準		標準化	街路 交通		地域要因	街路 交通			
定らある	<b>芸左北</b> 号	マ甘油はの体が	,				較		比輔	交	(円/	'm²)	伸	環境		要因	環境			
指定基準地からの検討	削牛相人	≧基準地の価格		[	]	100	100	_,	100	_]			正	画地 行政			行政 - の他			
	_1 分免	基準地の検討	円/㎡	10	ון	]		」 設的			□ 4\\ \\ \\ \\ \	- : <del>- : : : : : : : : : : : : : : : : :</del>	_	の他	=	/ <u></u>				
(10) 対 年 S						価 変	[要	因	」要	担は目	口総数は 盛である	减少、 一方、	世帝奴 供給は	は侃瑁 少なく	。果1 、近	信地域 <i>0</i> 磷市町 <i>0</i>	7工場[ 7工場[	<sup>刊地需</sup> 団地の		
象標の基準検	前年標	準価格 地が共通地占			円/㎡	価格形成要因( 変動状況	14.	1-15			活発化。	- <del></del>	<b>-</b>	\_ b\ 111	1 <del>-1-</del> 2-	& <b>+</b> \	m 1.4 · · ·	r.h. /// -		
準 価 訂地 格	-2	地が共通地点 地点)である			. ر	成況要	[ 地要	地 域 ] 特に地 要 因 <sup>]</sup> 警戒区			特に地域要因の変動はない 警戒区域(土石流)に入				はない。近隣地域を含む周囲は土砂 に入るが、減価要因とはなっていな					
対象基準地の前年標準価格等からの検討	代表	表標準地 1番号	標準地			固の	/c= r	ᆲᄯ												
	標準地公示価				円/㎡	.	[要	引的 因	] 特	うに個	別的要因	要因はない。								

変動率 年間 +0.8 % 半年間