別記様式第6

変動率 年間 -2.4 % 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 信濃(県)-1 宅地-1

基準地番号					提出先 所属分科会名			名	業	業者名 神頭不動産鑑定				事務所		паж (				, ,	
信濃(県)-1 長野					長野!	野県 長野第1				ŀ	氏名 不動産鑑定士					神頭	和志				
鑑定評価額							円	1 ㎡当たりの価格								12,00	)O F	円/㎡			
1 基本的事項																					
(1)個	格問	 寺点		令和 4年	₹ 7月	1日	(4)鑑	定評価日		令	令和 4年 7月 10日					[令和					円/㎡
(2)宴	€地訓	調査日		令和 4年	₹ 7月	7月 1日 (5)価格の種類					常価	 各			路線価		又は倍率 種別		<u> </u>	.1 fi	倍
(3)銀	监定言	評価の条件		更地とし	ての鑑定	評価														_	
2 鑑	- 定評	価額の決定	曲の要旨																		
(1)		在及び地番		上水	内郡信濃岡	町大字	70番	6				地積	-	35	浸	法令上の規	制等	€			
基準地	形:	「住居表示」 状		 対地の利用	の現況	周i	辺の土	地の利用		接面	道路σ	D状況		供給	(㎡) 主要	□( な交通施	<u>)</u> 設との	(都)	) 1 住居		
멘				. –			 伏況			-		-	処	理施		の状況	-	( 60	0, 200)		
									$\perp$		高文1人 <i>i</i>										
	台形 1:1.t		住宅 W2			中規権	莫一般 ぶ既成	住宅が建 住宅地域	5	東4m町)	道		水道、 下水		黒姫 600m			l '	(その他) (60,160)		
																		(	,, 100 ,		
(2)	範	<u></u> 囲	東	50 m、	西 40	) m、北	 է	80 n	m 標準的使			     戸建	 建住宅址	ti.							
近隣地	標	準的画地の		等	間口		15 m	、 奥行 約	約	22	m,		,	33	30 m²₹	宝度、形料	犬 長7 ┌	方形			
地域	地	域的特性	特語	国道及び県道 特記 宅が建ち並ぶ(			⋾建任 ず	4 r 街	m	町道	打道 交			黒姫駅 比東方(	[ 600m		法令	(都) (60	1住居 ), 160)		
			事」	頁			路					施設		殳							
	地		小学	 -校の閉校 - 茶焼点が	、スーパ		 舗の[	 浦の閉店等に伴う生活 せざるを得ない。			 舌利便性の減退、			也域の	停滞傾	向は否定	」 :し得ず、	: . 地(	価について	こも、	、な
(3) 1		米プル		、洛傾问か 建住宅地		△丁/炽	],G C .	つで守るい	l <sub>o</sub>				 (४) रूर्ग	<b>大大学</b>	佳th	 ない					
/ 5 \ 全版	中台	で無の手法				<b>基価格</b>	 <sup>፤</sup> 価格			12,00	(4)対象盤 2,000 円/㎡ の個別 因				勺要	/o.v ·					
	a正計 )適用	平価の手法 月								/ 円/㎡			1								
			原促			草価格	······· [価格				/ 円/㎡										
			開発				<u>'</u> :よる価格				/ 円/m²										
(6)市	ī場σ	D特性	同-	-霊給圏は	 は信濃町を	中心と	するに	主字地域と	の周辺	 周辺地域である。典型的				 需要者	は信濃町	に地縁に	<b></b> 钓選如	好性を有る	 fる:	マイ	
			同一需給圏は信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は信濃町ホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。信濃町の人口は減少傾向、世帯数もなだ移住への誘因はなお乏しいことから、地価も下落にて推移している。信濃町に新築戸建市										らかな 場はな	咸少1 く、∃	から横這側 主に土地な	負向 よいし	で、 し中				
(7)討	*質侃	価格の調整	古戸	望の流通	が認めら	っれ、±	土地が400万円前後、				、中古戸建は1,000 くからの住宅地域にあっ				万円前	半までが	主流と	ならる	ざるを得る	£۱۱.	•
· ·	検証	正及び鑑定 原の決定の	しとし	ノての需要	が高い。	比準価	[格は、	現実の耳	取引	事例に	ニ基づ	き、実	复証性	生を有:	すると	ころ、収	益価格	こつし	ことから、 いては、 <sup>対</sup> び資料の札	也域(	の実
理	由		頼性	ŧ等を考慮	し、代表	標準地	との坎	匀衡が保た	たれ	ている	5比準	価格を	を以て	て、鑑:	定評価	額と決定	した。				
(8) 公規	」価	代衣 標準地都	信濃-2			時, 修I	標準化 補正		地域要 因の比	要	別的 因の		対象基準 対規準値	準地   価格   内	準 交	通	0.0	域 交通	<u> </u>	+2.0	
公示価格な	格	公示価材								較		較		<u>(円/ı</u>	]/㎡) 「「「「」「「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」	補 긂	i境 i地	0.0 0.0 因	罗 環境 因 行政	-	0.0
格 し  を た				- 10,700 円/㎡			98.7 ] 100 100 [ 100.0 ] [			100 89.0 ]	•		11		900	III	政	0.0	その他		0.0
(9)		指定基準	೬地番				<u></u>	標準化		地域要	1	別的		象基準	<b>連地</b>		路		地街路		
指から							修正   複		補正 因の 較		比 要因の 比較		の	)比準値 (円/i	単格   内 m²)   i	引化 環	通 境		域 交通 環境		
指定基準地	D 検	前年指定基準地の価格		[_		] _	100		100	[	]				11111	i地 i政		<sup>凶</sup> 行政 その他			
				III - 14+1	円/㎡ 	100	100 [ ]			]	] 100					その	他				
(10) 対 年	5		-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1 -2 基準地が共通地点(代表標				12,300 円/㎡ 格動 代表標準地等と 合の検討 標準地								R傾向も、原材料価格等の高騰によって D持ち直しには、なお弱さが認められる						肖費
象標基準	の検										<del>-</del>	/一:曲 m	TAH	÷ ⇔±14-1						ho +	
対象基準地の前年標準価格等か	討	同一:	地点	) である <sup>‡</sup>	場合の検討		_	成 況 要	[	地域要因	j ] ;	少ない。柏原エ			は、需要と供給並びに市場参加者のいずれ リア等かつての中心部ほど停滞傾向にあっ						
の 等  前 か		代表 標準地	を標準 2番号	_	00					個別的	ー 、需要は乏しい。 別的 ,個別的要因について、特段、変動は						動け刻ん	められ	h <i>t</i> al.1		
		公示価				円/m²				要因		ים נית ובון.	יואאני	310 70	ノい・C、 1寸fX、 夕野川よ祕のり1がない。						

別記様式第6

公示価格 変動率 年間 -1.5 % 半年間

円/㎡

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 信漕(県)-2 字地-1

	基準地番	<del></del> 号	提出先所属分科会名			名	 業者名	神頭不	 下動産鑑定	 E事務所		11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11				
	信濃(県)	-2	長野県 長野第1				氏名	不動	]産鑑定士	<u> </u>	神頭	和志				
	鑑定評価	i額			1 ㎡当7	たりの価	格				7,700	円/㎡				
1 基本的事項																
(1)価格時点 令和 4年			7月 1		令和 4	年 7月	月 10日	(6)	[令和 4年1月] 円/ 路線価又は倍率 1.1 倍							
(2)実地	調査日	令和 4年	7月 1	日 (5)fi	価格の種類	j	正常価村	各		路線価						
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価																
		の理由の要旨								111 4			\			
[(1)]	f在及び地番 「住居表示」	l l zkp	內郡信濃町	「大字古間	字柳原47	2番4				地積   (㎡)	46	59 \	法令	上の規制	事	
注	·	敷地の利用	の現況		土地の利用	接面	面道路の	)状況	供給	主要	_ ( な交通施	設との	(都) 1 「	 中専 <sub>.</sub>		
l JE				の状況	の状況				処理施 設状況	接近の状況			(160, 200)			
台形 1:1.		住宅 W2			般住宅が多 の住宅地域	西4mm	丁道		水道、 下水	黒姫 2km			(その他) (60,160)			
				V	洛至の圧七地域				1 3	ZRIII						
(2) #	5囲	東 40 m、	亜 50				m +1	事准的人	 使用   戸鎖	事件字地						
	<sup>退囲</sup> 標準的画地の		西 50   間口 約	<u>m、南 50 m、北 100</u> 约 20 m、奥行 約			m 作				。 ≧度、形料	犬 長方	方形			
近 標	地域的特性	町立小 特記 畑に囲	中学校に和まれた住 <sup>2</sup>	程近く、E 宅地域	iく、田 4m 町			道 黒姫駅 交通 南東方						·専 60)		
以		事項			路		施設		1			規制				
世	地域要因の	信濃町で唯一	 の小中学ħ	 交に程近く	_	号線沿	いの商	│ 業施設	<u>:</u> にも比較	的近い	ことから		の利便性	 とは相対に	 的に高	
将	子来予測 効使用の判定	く、地域要因 戸建住宅地	に特段の変	変動は認め	られないこ	とから	、当面、	、現状	のまま推	移する: 	ものと予	測される	3.			
(3) WH	<u> </u>	取引事例比較	法 比準化	 価格			700 円		)対象基 の個別		はい					
(5)鑑定	評価の手法 用	収益還元法	収益		格			7,700 円/㎡ 因 因 の 回 の 回 の 回 の 回 の 回 の 回 の 回 の 回 の 回								
1																
		原価法	積算化		/ 円/㎡											
(6)市場(	の特性	開発法			こよる価格 				ᅲᆓ		ナ/六津四丁	·   —   4   4   5	ム NBS もフ ルJ	77/		
ホーム保   おーム保   移住への			的のエント はなお乏し	ドユーザー しいことか	6任毛地域と - が中心とな ^ ら、地価も 8 0 0 万円後	ìる。信 5下落に	濃町の て推移	人口は	減少傾向 る。古間	」、世帯 プエリア	数もなだ は、信濃	らかな》 小中学	咸少から 交と路線	。横這傾[ 。商業施	向で、 設がそ	
	価格の調整 証及び鑑定	本基準地は、ことから、住														
	額の決定の	いては、地域び資料の相対	の実情と挑	投資採算性	tの観点から	ら、その	試算を	断念し	た。適用	した鑑	定評価手	法、本何	牛各分析	fとの適i	合性及	
(8)		標準地	<b>標準地</b>	時点	標準化	地域勢	更 個.	別的	対象基	準地	標街	路	0.0 地	街路	+2.0	
公示価格 一般格 一般格 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	標準地	 信濃-2		16年	修正 補正 因6 較			因の 較	の規準( (円/		化環	境	0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 石		0.0 +35.0	
価と  格し 	公示価格			[ 98.7 ]	100	100	[ 100		7	,670	HE	י טייו	0.0	行政 その他	0.0	
を た	指定基準	10,700	円/m ———	100	[100.0][	[ 137.7  地域弱	-		,		その		0.0	街路		
(9) 指 か	旧化签书	=地田与		修正				因の	の比準値	価格 内	準 交	通	地域	交通		
指定基準地 からの検討	前年指定	産基準地の価格		較			較	(円/	mí) 🔤	<b>2</b> 由	境 i地	要因	環境 行政			
华 検 地 討			円/㎡	100	100 [ ]	<u>100                                   </u>					か その	政 )他		その他		
(10)		基準地の検討				一般		コロナ	禍の収束	 傾向も、 は <i>た</i> ち	原材料	価格等の	の高騰に	よって、	消費	
対年られ	継約 前年標	売新規 掌価格	7,	,820 円/r	価変 格動 形状	要	因」	白く1.	ンド等の	付り且	∩ICI4′	(4の33で	さか認め	)51 <b>(</b> 5,		
基準検準値討	-2 基準	地が共通地点( 地点)である均					域 信濃町の 因 <sup>]</sup> 少ない。		の住宅地 。信濃小	は、需要の対象	要と供給	並びに言	市場参加 8線商業	ずれも その雲		
対象基準地の前年標準価格等からの検討	代表	<b>表標準地</b>	標準地		因の			要を支	えている	0					> 110	
מי יח.	標準地公示価			円/r		[ 要	的 因	固別的	要因につ	いて、4	<b>寺段、変動は認められない。</b>					

別記様式第6

## 鑑 定 評 価 書 (令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 15日提出 信漕(県)5-1 宅地-1

	—————————————————————————————————————	:号	提出先 所属分科会名			業者名 神頭不動産鑑定事務所				1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1						
	信濃(県)	5-1	長野県 長野第1				氏名	不動	動産鑑定士	t	神頭	和志				
	鑑定評価	額	10,100,000 円					1 m²≝	たりの価	格	15,600 円/㎡					
1 基	本的事項															
(1)個	i格時点	令和 4年	7月 1日	(4)銀	監定評価日		令和 4	4年 7	7月 10日	(6)	[令和		]	4.0	円/㎡	
(2)実	地調査日	令和 4年	7月 1日	(5)佰	断格の種類		正常価	格		路線 偏	路線価3		1.0	倍		
(3)鑑	定評価の条件	更地として	ての鑑定評価	ī.												
2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨														
(1)	所在及び地番		]郡信濃町大	字柏原	字中島 2 7	11番	2 3			地積	65	50	法令上の規制等			
基準地	「住居表示」 形状	」等   敷地の利用(	の現況	周辺の-	土地の利用	接直	- 接面道路の状況 供給			(m²) 主要7	( な交通施	) 設との	の (都)商業			
地		<i>3</i> , 3, 3, 13, 13, 13, 13, 13, 13, 13, 13,		の状況			祖廷昭の7八ル		処理施 設状況	l	の状況		(80, 4			
1	:2	店舗兼住宅	等	旅館、食堂、小売店 等が混在する駅前の 商業地域			Bm県道		水道、下水	黒姫近接			(その他)			
(2) 近	範囲 標準的画地の	東 80 m、 形状等	西 50 m. 間口 約	、南 <sup>2</sup>	40 m、i m、奥行 á		m †		 使用 【低履 6		宅併用地		5形			
近隣地域	地域的特性	特記 黒姫駅 の商業 事項	に近接する! 地域	県道沿い	新 街 6.8m 路		県道 交通 施記			<del>张</del> 近接 法令 規制			(都)商業 (80,400)			
	地域要因の	北しなの線・	黒姫駅の乗降	経客数は	 近時小規	莫に留ま	<u> </u>	一方で商	新業施設は	国道 1	8 号線・	: 古間エ!	リアに集	積し、	 顧客二	
(3) 重	将来予測 最有効使用の判定	ーズを満たし 低層店舗住宅		)ら、旧	釆の商業均	也域は係	滞して				<u>と予測せ</u> ない	さるを行	导ない。			
		取引事例比較		———— 各		15,	600 円		(4)対象基 の個別 因		401					
1 ' '	定評価の手法 適用		収益価権	———— 洛				/ 円/㎡								
			積算価格	 참			/ 円/m²									
		開発法	開発法	こよる個	插格		/ 円	l/m²								
(6)市場の特性 同一需給圏は 濃町に地縁的 設に顧客は流めて少なく、			選好性を有す 出しており、	「る事業 柏原エ	者に概ね[リア等か]	限定され つての中	える。黒 小心部ほ	妊駅の ど停滞	D乗降客数 帯傾向が顕	(は小規 (著とな <sup>・</sup>	漠に留ま っている	り、古間 。商業 <sup>均</sup>	間エリア 也に係る	'の路線i 取引件i	商業施 数は極	
評価額の決定の		本基準地は、 事業用地としては、地域の 資料の相対的	実情と投資技	なお高 採算性の	)観点から、 代表標準 <sup>は</sup>	西格は、 その記 也との均	現実の (算を断 で)	取引事 念した たれて	■例に基づ 上。適用し こいる比準	き、実 た鑑定 価格を し	証性を有 評価手法 以て、鑑	するとる 、本件領 定評価額	ころ、収 各分析と	【益価格Ⅰ :の適合□	こつい	
(8) 規準とした		番号 信濃5-1	標準地 -1		標準化補正	地域 因の 較	比	別的 因の 対	対象基 の規準 (円/	価格内	化環	通 (	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+5.0 -3.0 -5.0	
体を	公示価値	14,800		98.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 93.9	_	0.0 <u>]</u>	15	,600	補画	政 (	0.0	行政 その他	-3.0 0.0	
(9) 指定基準地		指定基準地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	別的 因の 対	対象基 の比準 (円/	価格 内	準 交 環		地域要因	街路 交通 環境		
準 検地 討	前年指定	🛚 基準地の価格	円/㎡ [_	]/m² [] _		100 [	[	00			正 凹	地 政 他		行政 その他		
(10) 年標準価格等か		準価格 地が共通地点( 地点)である場	代表標準地 合の検討	0 円/m 等と	で で で で で が が の で の の の の の の の の の の の の の	[ 要 地要	」 域 ]	者ので信濃町	?インド等 」の商業地	を傾向も、原材料価格の高騰等に伴って、事 の持ち直しには、なお弱さが認められる。 也は、需要と供給並びに市場参加者のいずれ しての中心部ほど停滞傾向が強く						
前か	代表 標準地 公示個 変動率	播号 i格	標準地	円/m	_  o	個別 [ 要	144		要因につ	いて、‡	寺段、変	動は認め	かられな	:61。		