別記様式第6

標準地番号

公示価格 変動率 年間

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 15日提出

	基準地番	문			分科会名 業者名			<u>山</u> 奥原不動産鑑定事務所						宅地-1	
山形(県)-1			長野県	第2			名 不動産鑑定士				 i 清				
鑑定評価額			9,820			円 円			たりの価		16			円/㎡	
1 基本的事項															
(1)価格		令和 5年		日 (4)鑑:	 定評価日		 令和 5	年 7月] 10日	(6)	[令和				円/㎡
(2)実地	調査日	令和 5年	6月 15E	- 1	 格の種類			三常価格		- 路 線 路線価又は倍率 倍率種別				1.1	倍
· '			の鑑定評							1µµ	- н	12/3			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨															
(1) 所在及び地番		並7だに	那山形村:	794番	7 9 4 番 3 外					59	95	法令上の規制等			
基準 形地	「住居表示」	・等 / ペッパー 敷地の利用(接面道路の状況 供給			(m²) (主要な交通が) 試との	都計外		
準 形状		方スメーピ♥ノイヤリ/行い	71x1/16	.≯BO⊅₹JÆ	137			処理施設状況		の状況					
台形 1:1		住宅 W2		生住宅が建ち並ぶ 東5.からの住宅地域				水道、下水	波田 4.2km			(その他)			
	囲	東 50 m、i		m、南 50 25.0 m				票準的係		建宅地		b />T			
R选	標準的画地の形状等 地域的特性		特にない			. 5 m∤	.0 m、 寸道		沙田駅		度、形物		ド 部計外		
域		特記:					交通		2km		法令	:			
		事項		路		施		!		規制		:			
地	域要因の 来予測	さしたる地域	変動要因は	いで推	移するも	のと予	測される	0							
(3) 最有効使用の判定 農家住宅地		農家住宅地						,)対象基準 の個別的	集地 f	台形				0.0
` ′	評価の手法	取引事例比較活	去 比準値	5格 —————		16,500 円/㎡			因						
の適用		収益還元法	収益値	西格			/ 円	/ m²							
		原価法	積算価	描格			/ 円	/ m²							
		開発法	開発法	まによる価値	格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性 同一需給圏は は地縁性を有 強まっている 一定の水準は			する個人又 −方、宅地	くは宅地開発 は開発の需要	発を行う事	業者等	が想定	される	。需給動	向は、i	高齢化の	進展等	から潜る	生的供給.	圧力が
	画格の調整 証及び鑑定	近隣地域は農業格は試算しなる	マックス マックス マックス アックス アックス アップス アップス アップス アップス アップス アップス アップス アップ	P心としたほ	既成の住宅		取引は	自用目ら裏側	的が中心の収集を	であり:	賃貸需要	が見込	めないる	ことから	収益価
	類の決定の	を直接反映したのとおり決定	と実証的な	(価格で規範	節性は高い	i。じた	がって	市場の	実態を反	映した	比準価格	を採用	し、鑑定	定評価額	を上記
(8)			準地	時点 修正	標準化補正	地域		別的因の	対象基準 の規準(路 通	地	街路 交通	
公規個 示準格	(宗年)也)			1811	THIL	較		較	の規算1		2击 ~~~	境	域要因	環境	
が 規準とした を	- 公示価格 , 公示価格 -		[_ 円/㎡	100 [100	100	_ []			上 行	政		行政 その他	
(9)	指定基準	■地番号		時点	標準化	地域		別的	対象基準	集地	その 標 街	路	0.0 地		+0.5
指定基準地 からの検討	松本(県)-15 前年指定基準地の価格			修正	補正	因の 較		因の 較	の比準((円/	価格 内 ㎡) │訳	/1.		0.0 域要因	交通 環境	+1.6 +75.0
基の準検			[100.7]	100	100	[100	0.0]	16	700	IIE 一	-	0.0 0.0	行政 その他	-1.0 0.0
	, 14	29,300	円/㎡	100 [100.0] [176.9	- 1				その	他	0.0		
(10) 対年ら	-1 対象:	基準地の検討 売 新規			価 変	一般 [要		」 人口微減傾向にあるが、地域による選好が見られ、宅 も二極化傾向。					地需要		
対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年標 -2 基準 同一:	準価格 地が共通地点(地点)である場	500 円/㎡ 地等と	ILS 17											
の 前 か	代表	図の													

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因

円/㎡

0.0 % 半年間

別記様式第6

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 15日提出 山形(県)-2 宅地-1

基準地番号				提出先	· 所属分科会名			業	業者名 奥原不動産鑑定事務所					<u>Шπ⁄ (</u>	木 <i>)</i>		七地-1	
山形(県)-2				長野県	野県 第2			E	氏名 不動産鑑定士					清				
鑑定評価額						6,100,000 円				1 ㎡当たりの価格						26,200	円/㎡	
(1)1	価格印	寺点	令和 5年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令						令和 5 年 1月] 円/㎡ 路線価又は倍率 1.1 倍				
(2)	実地記	周査日	令和 5年	6月 15	15日 (5)価格の種類				正常価格					倍率種別			<u> </u>	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地とし	ての鑑定語	平価													
			の理由の要旨															
(1) 所在及び地番並びに 東第 基 「住居表示」等			東筑橋	摩郡山形村字北竹原5588番22								地積 (m²)	地積 233 (m²) ()			法令上の規制等		
基準地	形状		「 寸 │ 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			主要な交通施設との		設との	1 都計外			
ניי					の状況	の状況			处理 設計			接近	の状況)状況				
	4.4.	•										* -						
1:1		2	住宅 W2			地が広がる の分譲住宅		5m村道			水道、 下水	《道、 森口 「水 3.2km				(その他)		
					地塊	日134												
(2)	範	囲	東 30 m、	西 20	m、南	50 m, 2	比 50) m	1 標:	準的個		建住宅地						
近隣地域	標準的画地の現場		形状等 特にな	間口系	勺 13.8		約 1 .0 n		m、規 ፏ	見模	-		度、形物	犬 長方	5形 都計外			
地域	地域的特性特記		特記	VI		街街	. 011	川作りた	₫	交通	森口駅南方3.	2km		法令	HPBIA			
			事項			路				施設				規制				
	地:	域要因の 来予測	さしたる地域 される。	変動要因は無い。松本市・塩尻市のベッドタワ							して今後	も引き	続き地価	は堅調し	こ推移	するもの	と予測	
(3)		が使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準	隼地 5	 方位				+2.0	
(5)鑑定評価の手法		平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		2	26,20	0 円/	`	の個別的要							
l ` ′	の適用		収益還元法	収益	価格				/ 円/㎡ / 円/㎡		_							
			原価法	積算(価格													
			開発法	開発	 法による	 価格	/ 円/n											
(6)市場の特性 同一需給圏は			エセヘナ	> 1_L +/\(\).	ナナカッドロ	- m - m-	┰┷┷┖	- - -	\A 00.	/P +/	/A ++-		エル・ノく キオテノ	·/~ / // /	エクロゾ	イルノエ		
められる。需! 性の高さと値 00万円が標			ごろ感かり	ら堅調に	平市及び向i 推移してい	四巾町る。需	景要の	中心と	- 次取· - なる·	侍者で、 価格帯は	帯 結動 、新築	可は、モ の戸建物	地分議 件で 2	竞供箱 ,50	も多いか、	、利使 3 , 5		
(7)試算価格の調整 近隣地域は一般			般の戸建っ	て住宅を	 中心とした [,]	住宅地	地域で	 :ある。	取引	は自用目	的が中の	心であり	賃貸需	要が見	込めない	ことか		
│ ・検証及び鑑定 ら収益価格は 評価額の決定の 、市場性を直			接反映した	た実証的	一方、比準 な価格で規	価格に 範性に	t、同 t高い]一需約 1。した	含圏内 こがっ	から事例 て市場の	の収集 実態を	を行い、 反映した	比準のi 比準価	過程も 各を採	適切であ 用し、鑑	るため 定評価		
理由 額を. (8) 代表標準均		額を上記のと 標準地 標	おり決定し 標準地	した。 - - 時点	標準化	地	域要	個別	川的	対象基準	隼地		路	址	b 街路			
公元	見価	標準地			修正	補正		の比	要因比較	 ■の	の規準値(円/	価格 内	準 交	通境	垣	交通		
公示価格をした	5 10	公示価格			[100	10	0	[1	(11)	,	補画	i地	因	行政		
	=			円/㎡	100	[]	[]	100				その			その他		
(9) 指 <i>†</i>	,]	指定基準	指定基準地番号		時点 修正	標準化補正	_	域要 の比	個別 要因		対象基準 の比準(诵	0.0 地 0.0 均	1. 交诵	+1.0 +1.6	
, 指定基準地			松本(県)-15				較	- 20	比較				補	環境	0.0 農	環境	+14.0	
			基準地の1両格 29,300	円/m²	[100.7] 100	100 [100.0]	10 [115		[102. 100		26,	000	上 行	政	0.0	* 行政 その他	-1.0 0.0	
(10)		-1 対象	- 25,500 基準地の検討	, 3, 111				·.。」 ·般的			 口微減傾向にあ		その 地域に		0.0 子が見	<u>られ、字</u> は	也需要	
対年	F S ■ O	継系). Je	.900 円/				1 .		二極化傾向。				, , ,	• \ U'	J ×	
基準	が を 検 に対	-2 基準:	代表標準	 _「 地	」 域	1 特	野の き	段の変動要因はない。										
、対象基準地の前の対象を	各等		地点)である♯ 長標準地	場合の検討 標準地	t	要	因	١										
前力)\	標準地	番号		形成要因の		別的		別的	要因に変	動はない。							
		公示価	格		円/	m	「要	因	_									

変動率 年間 +1.2 % 半年間