鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 大町(<u>県) -1</u> 宅地-1

						八四] (元) 「	-0/5 1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定	事務所		
大町(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂	祐里	
鑑定評価額		3,770,000 円	1	 1 ㎡当たりの価格			17,700 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 13日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(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	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					

2 鑑	監定評価額の決定	三の理由の要旨											
(1)	所在及び地番	並びに	:■] 1 1 1 0 :	来12				地積	213	3	法令	上の規制	等
	「住居表示」	」等 <mark>ᄉᇚᇚᄼ</mark>	(m) U	留 1 3				(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用の野		辺の土地の利用 犬況	接面道	道路の状況	供給 処理施 設状況		は交通施設 の状況	设との	(都) 2 ½ (60, ½ 準防	住居 200)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模を対象を	莫一般住宅が選 ぶ既成住宅地域	計 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記	道	水道、ガス、下水	信濃大F 900m	町駅		(その他 (70, i	,	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、 ī	有 20 m、	比 30 m	標準的	使用「戸頭	· 建住宅地					
[標準的画地の	形状等	間口 約	10 m、奥行	約 20	m、規模	2	200 ㎡程	度、形状	. 長7	庁形		
近隣地域	地域的特性	特記事項		街 6	準方位北、 .1 m市道	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		で OOM		法令 規制	(都) 2 信 (70, 2 準防	E居 00)	
	地域要因の	大町市中心市街均	바다 수 니 다성	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	いたが、泪	左执抗	=	ニュアヤリ	1 - 114	十字# :	<u>:</u> :ボレリフ	rの#+ t々 :	たみみ
	地域安囚の 将来予測	ていくものと予測									以こし	この注格	を強め
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基	準地	方位				0.0
` ′	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		·	D 円/㎡	の個別 因	的要					
'	グ週刊	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			円/㎡							
(6) ਜੋ	市場の特性	同一需給圏は、プロンのでは、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	充出する傾向	にあり、当該	地域の需給	は弱含み傾	負向が継続	をしている	る。事情1	大町市 需要 含みの	及び周辺 が中心部 取引が多	型市町村原 のでは では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 で	居住の 外地域 哈の中
Ė	武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	範性ある賃貸事	列の収集が困 引事例に基つ	難であるため いて求めてお	、収益価格 リ、比準の	は試算しな過程も適切	îかった。]であり、	一方、と市場の	比準価格Ⅰ 実態を反□	は、同 快した	一需給圏 実証的な	圏内におし は価格でる	ハて現 ある。
(8) 公規		標準地 標準 番号 大町-1	地 時, 修〕		地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の規準 (円/	価格 内	標 街	通	0.0 0.0 域 0.0	街路 交通 環境	0.0 -0.4 +3.0
、公示価格をした	公示価値		/m² [99.			[100.0]	(13)	,600	神画行	地 + 政	0.0 4.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指か	指定基準	基地番号 大町(県)-3	時, 修 <u>ī</u>		地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の比準 (円/	価格 内	標 街	路 通 意	0.0 0.0 0.0 数要因	街路 交通 環境	-1.5 -3.3 -18.0
指定基準地の検討	前年指定	E基準地の価格 14,500 円	/ m² [97.		100 [78.1]	[100.0]	,	,500	補一一行	玫	4.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等が	F 5 の 前 基準 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	禁準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標 2番号	の検討 準地	形成要因の	一般的因 地 域因 個別的 四	」 町市は。 。] 特段の 」、既成	経済は、 人口減少 変動要医 住宅地域 で要因に変	が傾向が終 はないが における	弱い動きす 売いており が、中心で る宅地需要	きあるだり、高i	が持ち直 齢化の進 の人口洞	[展も見ら 【少傾向等	られる
	公示価 変動率			円/㎡ %	世 要 因								

,	別記様式第6		鑑定	評価	書((令	和 5	年	地価調	査)		令和 大町(!	D 5年 7 県)-2		3提出 宅地-1
	基準地番	号	提出先	所	属分科会名	3	業者名	<u> </u>	般財団法人	日本不動	産研究所	松本支	所		
	大町(県)	-2	長野県	Į.	第 2		氏名	7	不動産鑑定	±	郷間	目 智吏			
	鑑定評価	額		3	,760,000	円		1 m²	当たりの値	格			1	0,100	円/m²
1 -	基本的事項														
(1))価格時点	令和 55	F 7月 1	日 (4)鑑定	定評価日		令和	5年	7月 14日	(6)	[令和				円/㎡
(2))実地調査日	令和 5年	₣ 6月 27	日 (5)価村	各の種類		正常価	······· 格				又は倍率 ^区 種別		1.1	佁
(3))鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評	 F価						1 1Щ_	, iii i	12773			
و د	 鑑定評価額の決定	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	,												
(1)		並びに大町		部3606	番47					地程 (m²)	-	72	法令上	の規制	等
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の土	地の利用	接	面道路	の状況	况 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 近の状況	設との	(都) (60,200)	
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般 ち並び、周 家住宅も見 宅地域	住宅が建 辺には農 られる住	南6m	市道		水道、下水	信濃常 600m	強		(その他)		
(2)		東 100 m、		m、南 50	, ,-	20			的使用「戸		_				
近隣地	標準的画地の		間口約		、 奥行 約		20 m、	規模			程度、形	_			
地域	地域的特性	特記 特記 特記	「べき事項	はない	· · · · · 基準 街 · · 6 m	方位 市道	70	交	:信濃系 逐通:南西7	常盤駅 5600m		法令	(都) (60,200)	
1-2		事項			路			施	直 設			規制			
	地域要因の 将来予測	常盤地区は既 維持と予測す	存の農家信	主宅のほかり	、規模分譲	等が∂	ナられる	5地域	ぱであり、 [‡]	也域要因	に特段の	変動はる	みられず、	当面に	現状
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地							」 (4)対象基	準地	方位				+4.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準化	西格		10,	100 🏻]/m²	`´の個別 因]的要					
	の適用	収益還元法	収益(西格			/ []/m²							

開発法 開発法による価格 / 円/m² (6)市場の特性 同一需給圏の範囲は、大町市内及びその周辺自治体の住宅地域である。需要者の中心は、大町市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。大町市の人口は減少傾向で、開発も少なく、不動産市場は停滞している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額20百~30百万円程度、土地は総額3百~4百万円程度である。

/ 円/m²

自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が 困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一 需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって 、比準価格を採用し、標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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

- <u>7</u> -H								-			
(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
公規価	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	+1.0
公規価示準格	大町-3			較	比較	(円/㎡)	訳	化環境	0.0 要	環境	+38.0
公示価格を した	公示価格	[100.0]	100	100	[104.0]		訳	煙 画地	+2.0 쯔	行政	0.0
恰し	13,800 円/㎡	·			•	10,100		^芷 行政	0.0	その他	0.0
'	13,000 □/111	100	[102.0]	[139.4]	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	
_猪 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	г 1	100	100	г 1] [化 環境 画地		行政	
牛 快	□ / m²	[]	100		LJ					その他	
ום פיי	円/㎡	100	l J	l J	100			その他			
(10)	-1 対象基準地の検討			_ 一般的	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	t. 持ち直しの	動き	に弱さがみ	られる。	大町市の	ΛΠは

[

円/㎡

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続 前年標準価格 10,100 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

0.0 % 半年間

公示価格

変動率 年間

原価法

積算価格

価格形成要因6 変動状況] 中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住 | 宅地域で、地域要因に特段の変動はない。 地 域 [

] 個別的要因に変動はない。 個別的 [要 因

鑑 定 評 価 書 (令和 5 年地価調査)

今和 5年 7月 18日提出 ★町(1目)-3 空栅_1

						八町(未)-3	7576-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定	事務所		
大町(県)-3	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂	祐里	
鑑定評価額		4,320,000 円	1	 I ㎡当たりの価格			14,200 円/㎡

1 基本的事項

代表標準地

標準地番号

公示価格 変動率 年間 標準地

-2.1 % 半年間

(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 13日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(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	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 所在及び地番並びに 地積 304 法令上の規制等 (1) 大町市大町2070番19 基準 「住居表示」等 (m^2) 主要な交通施設との 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 形状 (都) 2 中専 地 の状況 処理施 接近の状況 60, 200) 設状況 水道、ガス、 (その他) 1.5:1 住宅 中規模一般住宅が多 南4.6m市道 北大町駅 農地も見られる W2 (60, 184) 郊外の住宅地域 (2)範囲 東 100 m、西 30 南 50 m, 北 10 標準的使用「戸建住宅地 m、 m 近 標準的画地の形状等 間口 約 20 m, 奥行 約 15 m, 規模 300 m²程度、形状 長方形 隣 基準方位北 北大町駅 (都) 2 中専 地域的特性 特にない 地 特記 交通 法令 60, 184) . 6 m市道 西方1km 域 規制 事項 路 施設 周辺には農地や空地も残るが新たな宅地開発は少なく現状維持と予測。住宅地需 地域要因の 中心市街地の北方にある住宅地域で 北部地域は需要が低調で、 将来予測 要は南部地域へ流出傾向にあり、 今後も地価は下落傾向と予測する。 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 +4.0 方位 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 14,200 円/㎡ 因 (5)鑑定評価の手法 の適用 円/㎡ 収益還元法 収益価格 原価法 積算価格 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/m² 同一需給圏は、大町市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は大町市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心であるが、移住目的需要も想定可能である。需給動向は、新規の宅地開発等供給は少ないが、一方で人口減少傾向等から住宅地需要も低調で、需給は弱含み傾向にある。人口の南部地域への流出傾向もあり、市街地北部地域の需要は特に弱い。需給の中心となる価格帯は、土地300~500万円、新築の戸建物件2,500万円程度が標準的である。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域である。大町市の人口の減少傾向が著しく賃貸住宅市場が未成熟で、規 範性ある賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内において現 実に発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切であり、市場の実態を反映した実証的な価格である。 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 類似標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。 以上より、規範性の高い比準価格を採用し、 理由 0.0 地 代表標準地 煙進地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 +1.4 (8) 内訳 準化 域要 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 交通 0.0 比較 環境 環境 大町-2 較 (円/㎡) 0.0 -15.0 因 画地 +2.0 0.0 **公示価格** 行政 [104.0] 99.6] 100 100 0.0 14,000 行政 その他 0.0 11,900 円/㎡ 100 [102.0] [86.2] 100 その他 0.0 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 (9), 指定基準地 の比準価格 内訳 修正 因の比 要因の 準 交通 交通 補正 化 要 較 比較 (円/m²) 環境 環境 因 補 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 地討 円/m² 100 100 その他 (10)-1 対象基準地の検討 一般的 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。 Γ 町市は人口減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる 因 対 年 継続 価 変 W格形成要因(多動状況 前年標準価格 14,500 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 域 特段の変動要因はないが、中心市街地北部の住宅地域は、需 [要が低調な状況が続いている。 要 因 同一地点)である場合の検討 の新か

個別的

要因

[

円/m²

%

1

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 大町(県)-4 宅地-1

							八四 (未) 「 4	
I	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定	事務所		
l	大町(県)-4	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂	祐里	
	鑑定評価額		694,000 円		l ㎡当たりの価格			2,210 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 13日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(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	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					

<u> </u>				• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •				() .									1d		10	一个性力	ניו			
(3)	鑑定	評価の条件		更地。	としての	の鑑定	評価																	
2 銷	監定評	価額の決定	の理	曲の	要旨																			
(1)	所	在及び地番	並び	にしょ	町市ノ	1.46字8	EU 177 1	0.2	0 平	า							地	債		314		法令	≎上の規	制等
		「住居表示」	,等		(tl) [th)	(以子)	*+ 1	0 2	り笛	2							(m	²)	()			
基準地	形	状	敷	地の	利用の	現況		辺の状況	土地の	り利用	3	接面	道	路の制	忧况	供給 処理施 設状況	接		交通)状况	施設 <i>。</i> ;	との	都計列		
	1.5:	1	住宅 W2	;			宅が	にあ 多い 地域	って精	豊家住	Ē :	東4m市	道			水道	信濃 7.6k		駅			(そのft (土砂)	^{也)} 災害警戒	区域)
(2)	範	囲	東:	30	m、西	10	m,			m、 z		100	m	標準	≛的係	東用 戸	建住宅	地						
近隣		準的画地の	形状	等		間口:	約	20	m、 J				5 m	n、規	模	-	300 m	程	度、用	彡状	長方	形		
近隣地	地	域的特性	特記	特	にない				往	4	тī	市道			交通	信濃大東方7	で町駅 6km			浔	令	都計外 (土砂ジ	災害警戒区	[域)
域			事項						路						へ 施設		·OKIII				制:			,
										- ;						1					;			
	地将	域要因の 来予測	山間続い	に存ってお	する既 り、外i	范集落 部から	地域の転ん	であり 入はり	〕、地 りなく	域要 、引:	因にき続	二変動 きき地	はな 価に	にく今 は下落	後も 傾向	現状を糾 と予測す	i持する。	るも	のと	予測。	高麗	龄化、	人口減り	少傾向が
(3)	最有效	効使用の判定	戸建	住宅	地										(4)対象基		な	L١					
(5)	鑑定言	評価の手法	取引	事例	比較法	比準	価格					2,2	210	円/n	n²	の個別 因	的要							
	の適用		収益	還元	 法	収益	価格						/	円/n	r²									
			原価	—— i法		積算	価格						/	円/n	2 1									
			開発				法に	上ろん	価格					円/n	-									
(6)	市場の	 D特性			要l十 ·					اران <i>ن</i>	88	山楼				地域一帯	せでも		電画	≠	ti ili	+ +#	タ州たる	
	113-30	2 13 IT	であ	るが、一方、	都市。 和市 、土地 引事情	部等か 需要は	らの和 低調	多住目 であり	目的需 Ĵ、需	要も給は	考え弱さ	こられ 含み傾	る。 向か	人口 「続い	の減 てい	地域に対している。需要	や化の対象の中が	る 生展 心的	からな価	潜在的格帯	内な信	t、地 共給圧 取引自	がほぞり 力は高ま 体が少な	まりつつ よりつつ よい上、
` ′	・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	なか 市場	った。 の実	,比準(態を反)	価格は 映した	、同- 実証的	ー需約 内な値	合圏内 西格で	にお	いて	て現実 人上よ	に発り、	生し 規範	た取 性の	で、賃貸 引事例に 高い比準 決定した	こ基づい 集価格を	,1T	求め	ており). E	北準の	過程も近	り切で、
(8)			標準	地	標準	地		点		準化		地域要		個別要因		対象基の担準		, t		街路		地	街路	
	現価とし	標準地積	当亏				19	正	11円	正		因のt 較		安区比較	- 1	の規準	1叫作 / m²)	訳 1	七	交通 環境		地域要医	· 交通 環境	
価格	<u>لـ</u> ا .	公示価格	各				Г	1	10	00		100	Г		1	(:-	,	1	捕 F	画地		丛	1丁以	
を <i>f</i>	ב				円	/m²	10	00	[]	[100] -	100	_'					行政の他			その他	!
(9)		指定基準	地番	号				点		準化		地域要		個別		対象基				街路		地	街路	
指定基	か う						119	正	悑	正		因のt 較	נ	要因比較		の比準 (円	1四倍 / m²)	内訳	Ł	交通 環境		均要医	· 交通 環境	
基(D 金	前年指定	基準	地の位	価格		Г	1	10	00		100	ſ		1	(1-		1	佣 E	画地		丛	1 J LCX	
準札地言	र्ने				円	/m²	10	00	[]	[֓֞֓֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֓֓֡֓	100						行政の他			その他	!
(10))	-1 対象	基準均	也の検	討						г	一般	的	1 長	野県	経済は、	一部	こ弱	い動	きもな	5 る <i>t</i>	が持ち	直してい	る。大
対象	手 ら	継紙	-	新	規	•	0.40	m /	2	西変		要	ठ	。 」⊞	市は.	人口減少	〉傾回7	が続	いて	おり、	局團	幹化の:	進展も見	られる
基準	崇検	前年標 -2 基準:			占(代		,240 ≢tњ≌		m 1	形状		+#1 +	l at i		FILM:	亦新西口	31+ <i>+</i> >1	140	11	+ ⊆+₩₽	7 I+ I		小佰白	宣‰/レ
準 地					る場合			_	<u> </u>	面格形成要因(变動状況	[域 因	」が	進ん	変動要因 でおり、	土地	以引	は少	_{水地に} なく、	記した	へは減ったは弱い	ィョロ、 含み傾向	同断化
 の 計 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	等ん	代表	長標準	■地		準地				五 の				て	いる。	•								
nu /	,	標準地						□ /-	_	,,	[個別 要] 個	別的	要因に変	動はな	はい	0					
		公示価 変動率		-	1.3 %	半年		円/r	%			女	因											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 19日提出 大町(県)-5 宅地-1

						7 () () () ()	0.0.
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定			
大町(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	茅野	武弘	
鑑定評価額		1.290.000 円	1	l ㎡当たりの価格			2.340 円/m²

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 14日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		1.1 10
(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) 所在及び地番並びに 大町市美麻字池畑口1724									3夕	.					地積		50	法令上の規制等		
基準地		「住居表示」										(m²)	,)						
地	形	状	敷地(敷地の利用の現況			周辺の土地の利用 の状況			接面道	色路の	状況	処理	施	主要な交通施設との 接近の状況			都計外		
													設状	况						
	不整形 1.5:1		住宅 W2		農家住宅古くから			西11㎜県	道		水道		神城駅 8km			(その他)				
(2)	範	囲	東 40	m、西	60	m、南	80	m,	北 130 m 標準的使用 農						住宅地	<u>b</u>				
近隣地	標	準的画地の	形状等		間口	約 25	m,	奥行	約	20	m、‡	見模	50					克形		
地	地	域的特性	特記:	持記すべ	き事項	はない		街:1	1	m県道		· 交	神场 神场		llem.		法令	都計外		
域								路:						尺刀の	KIII					
			事項							施		施	设 :	殳			規制	,		
	地 将	域要因の 来予測	農家住宅を主体とした既存集落地域 み基調を継続すると予測。						, t	地域要因	に格別	別の	変動は認	忍めら	うれな	い。高齢	化と人	口減少による市場弱含		
(3)	最有效	効使用の判定	農家住宅	宅地 二									(4)対象	基準		不整形			0.0	
		評価の手法	取引事例比較法 比準			価格				2,340) 円/m²		の個 因	個別的要						
	の適月	用	収益還え	元法			/	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 同一需給圏の範囲は、大町市郊外に どである。人口の減少、高齢化が見 少なく、今後も需給は緩慢に推移す 事情に左右される傾向が強いため把				が見 移す	られ、 ると思	まね	た外部か する。需	らのフ	不動	産需要も	5非常	常に少	ない現状	で、民	間の成約件	‡数は極端に				
`´ 	・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	ある賃貸は類似性	拿事例の!	収集が る同一	困難であ 需給圏内	り、 の住	総収益 宅地域	のi のI	査定に説 取引事例	得力が に基づ	が認る づき	められた 試算され	よいた てても	とめ収 おり、	益還元法 市場の取	は適用	しなかった	く、規範性の た。比準価格 た説得力の高	
(8) 公 規	見価		標準地 番号	標準	地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比		別的 因の	対象 の規	準個	格点	準 交	路 通	域	街路 交通	
示り	롿格│	小=/≖ +	· /	7						較	比	交	(1	円/n	n¹) ₽		環境 i地		環境 行政	
公示価格を	- -	公示価村 	Ħ	円/㎡		100 [100 [100]	100]				I I I	政		11以 ·の他	
(9)		指定基準	地番号			時点		標準化	,	地域要		別的	対象	基準	i地 i格 内 n²)	標準	路		街路	
指定基準地),),					修正	'	補正		因の比 較	出	因の	WEE	·华加 円/n	格 へ n ²)	1 学 多	通 I境		交通 環境	
基 <i>0</i> 準 #	D 食	前年指定	基準地位	の価格		Г	1	100		100	[1			,		地		行政	
地言	र्गे			円	/m²	100	<u>ַ</u>]	[]	100)				行 その	f政)他	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	·の他	
(10)		-1 対象 継続		検討 新規				/# **	[一般的 要 因] [景気に	は、持ち	5直し	」の動	きがみら 滞してい	れる。	大町市の人	、口は減少傾	
別「	景の		元 準価格	利况	2	,370 円	/ m²	1 変		女口		J C (1 3/14	C 1113 ///	н ю т	лр O С 0 .	ο,			
基準	捧検			地点(代				形状成況		地 域	,	書家信	主宅が点	在	する古	くからの	住宅地域	域で、地域	 ブラス	
地村	A B)		-	ある場合		4	価格形成要因(変動状況)	· [要因] 原家住宅が の変動はない					の住宅地域で、地域要因に				
対象基準地の前	<u></u>		長標準地	標	準地			固の		/FI Dul 6/-					動はない。					
		標準地 公示価				Д	/ m²		[個別的 要 因] [当別的	り要因に	-変重						
		変動率						1		х 🗀										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 大町(県)-6 宅地-1

		基準地番		提出名						業者名 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所 氏名 不動産鑑定士 郷間 智吏									-5/6-1		
	<u> </u>	大町(県)		3,260,000 円						1 ㎡当たりの価格						10 首5					
		鑑定評価	額	10 F	"		1 m'≌	当たり	の価権	各					14,700	円/㎡					
	基本的														, A In	5 5 -				III /2	
	価格問		令和 5年			-	評価日			-	5年	7月 1	14日	(6) — 路	-	5 年 ¹ 西又は倍	⊢		1.1	<u>円/㎡</u> 倍	
		調査日	令和 5年		,)価格(の種類	į ——	IE	常価	格			路線価	倍	率種別					
(3)	鑑定記	評価の条件	更地として		評価 ———																
			の理由の要旨											LIL 소프	1		1 ,	` <u>`</u> ^	' ~+5生	-1 /10/1-	
(1) 基		在及び地番 「住居表示」		大町 1 (060番	3								地積 (㎡)		222	'	法令.	上の規制	诗	
基準地	形		敷地の利用の	D現況		_	の利用	Ħ	接面	道路(の状況		供給	主要	な交通	<u>,</u> 施設との		3)準]			
					の状況	兄							処理施 接近 設状況		の状況		(6	6Ó, 2	00)		
	台形		住宅		市道沿山	いに店		_ - Ē	東8.1m	市省		7K	道、	信濃大	mТ		 	·の他)			
	1:1		W3		般住宅、	市道沿いに店舗、一般住宅、工場が混在する地域			木 0.1	. IIIII D. E				1百 <i>辰</i>			((() ()				
	l					~															
(2)	範		東 40 m、2		m、南	50	m、 t				漂準的	使用		住宅地			/				
近隣地域		準的画地の 域的特性	特記する	間口 組 べき事項		i m、	-		<u>17</u> 5位 は	m、 lk		: 信	言濃 大田					·方形 · (都)準工			
地域	ے۔	-2017 1-21-T	特記 : 	\C 3 ×	HONGE .	街8.1m				i市道 交迪 北方1kr			km 法令			; (6 :	(60, 200)				
	l	ļ	事項:			路					施記	设:		規制							
	地	域要因の 来予測	JR大糸線東側 予測する。	側の店舗	、住宅、	工場/	が混在	する	住宅地	也域で	あり、	地垣	或要因	に特段	の変動	はみられ	゙゚゚ヺ゙、	当面	は現状	維持と	
(3)		効使用の判定	戸建住宅地									(4)対	 象基準	重地 [——— 方位					+2.0	
(5)	鑑定言	評価の手法	取引事例比較沒	去 比準	価格 14			14,70	00 円/㎡) の個別的 因			的要 台形						0.0			
l ` ′	の適用	1	収益還元法	収益	価格	 西格				/ 円/m²											
			原価法	積算	[価格					/ 円/m²											
			開発法	開発	開発法による価格				/ 円/m²												
(6) ī	市場の	の特性	同一需給圏の筆 得者が多いが二 需要の中心とな	二次取得	者も見ら	れる。	,大町	市の	入口に	は減少	傾向	で、開	閉発も!	少なく	、不動	産市場に	は停滞	もして	'いる。ī	一次取 市場で	
` ´	・検証	画格の調整 正及び鑑定	自己使用の戸頭 困難であり、約 需給圏内の住宅	総収益の	査定に説	得力力	が認め	られ	いないた	こめ収	益還	元法に	は適用	しなか	った。	比準価料	各は類	似性	を有す	る同一	
3	評1叫名 理由		、比準価格を担	採用して	、指定基	準地で	との検	討を	踏まえ	え、鑑	定評	西額を	を上記の	のとお	リ決定	した。	動し 1 川山			7.7.C	
(8) 公 元 元	児 価 佳 柊	代表標準地 標準地番号		準地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 ^較	要	別的 因の 較		象基準 規準値 (円/r	格内	準	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境		
価格し	規 価 性 とした	公示価格			[1 .	100	· 較		[]		(13/1	")	補正	画地			行政		
	Ė			円/m²	100]	[]	1	00					行政 の他			その他		
(9) t≌ #	۸ ا	指定基準	≦地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比	1	別的因の		象基準 比準値	_		街路 交通	0.0	地域	街路 交通	-4.0 -3.0	
定点	20,		大町(県)-3		1911	<u></u>			較		較		(円/r		浦	環境	0.0		環境	+2.0	
指定基準地	食	前年指定	≦基準地の価格	∏ / m²	[97.9		100	I —	100	-	2.0]		14,	700	正	画地 行政	+4.0		行政 その他	0.0	
		1 対象	14,500 基準地の検討	円/ M ———	100	[10	04.0]	9		<u> </u>	00	. +:	+++			の他	0.0	_	mT + A		
(10) 対 f	<u></u>	- I XI 多、					価変格動	[一般的要 医	- 1						さがみら 滞してに		。天	削巾の人	ノロは	
 	, 年漂隼両洛等からの検討	-2 基準	準価格 地が共通地点(地点)である場	代表標準		/m²	格形成要因	[地域要区	域 店舗、一般住宅、工場が混在する地域で、地域 因 変動はない。					要因に物	寺段の					
の 章 前 <i>f</i>	ý) 	代录 標準地 公示価	2番号	標準地	円	/m²	因の	_	個別的要 医		個別的	勺要因	目に変動	動はなり	l, 1 ₀						

%

-1.3 % 半年間

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 18日提出 大町(県)5-1 宅地-1

						八町(末/5-1	7576-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定	事務所		
大町(県)5-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂	祐里	
ARL 47-17-17				2314 15 10 = 177 15			
上 総定評価額		5.890.000 円	1 1	1 ㎡当たりの価格			20.100 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 13日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(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	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

超	证证部	一川観の沃正	の理田の要百															
(1)	所	在及び地番	並びに		3 7 4 4								293) }2	法令上の規制等			
		「住居表示」	大町市大	[世] 2	227番1								,	`				
基準地					周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給							(m')	,)	_			
地	形	状	敷地の利用の	垷况		土地の利用	#	接面追	直路の状況		供給			施設と	との (都)近商 (80,200)			
					の状況			処理施					の状況	2	(80	0, 20	00)	
											設状況				1= 19.	J		
	1:3.	5	店舗、工場兼住		県道沿い	に小売店舗	铺	東16m県	 道		水道、	信濃大	田駅		(その	の他)		
			S2	_	が建ち並ん	ぶ路線商	業 .) (· · · · · ·) (·	~		ガス、	1.2km				0, 20	۱ ۱	
					地域						下水					0, 20	,,,	
(2)	範		東 60 m、西	30														
近隣地	標	準的画地の	形状等	間口:	約 9	m、奥行	約	31.5	m、規模	į	30	00 m²₹	建度、牙	形状 🗜	長方形			
解	地	域的特性	特にない			1	l 6 r	n県道			信濃大	町駅			(都)	近商		
地	_		特記			街			交	₹通	北方1.	2km		法令	字 (90), 200 j))	
1-36			事 语:			路					1			+==		,		
			事項			岭) nt	頣				規制	,和:			
l	+#1	域要因の	信::::::::::::::::::::::::::::::::::::	北古に	 ニ延びる県道沿いの既成商業地域で、郊外型店舗への雇							朗安法	中学か	に敏苗	; // (十 言 :	<u>:</u> け春退傾向で、明広し		
		スタロの	た店舗も見られる	る。宝	地震要も引	3ついのの	いルロ 51).	李绝书	地価は下	落化	imへの i向と予	顧音派	- П 1 11	う糸牛	IIIO Q.	区に	1-1) C , 12	3) /L U
(2)		が使用の判定	低層店舗住宅併用		- 51113 🗢 5-3-1	, до, со,		7120	· DIMIGNI	T			-					
(3)	取刊X	切使用の利止	似眉凸胡住七饼	刊地							対象基準		ない					
l		- <i>-</i>	取引事例比較法	比準	価格			20,100) 円/m²		の個別的	的安						
		評価の手法								-	因							
(の適月	Ħ	収益還元法	収益	価格			/ 円/㎡										
										1								
			原価法	積算	[価格			/										
			開発法	開発	法による値	西格		/										
(6)	市場(の特性	同一重於團什 -	╵ ┉	洲田町	松川ホナィィ	い記力	こまま	今お許量	⊥ Ɇ#h†ä	ボである	が代	麸性が	言いの	 	町市	山心市為	抗地内
()	10.200	21312	乃びその周辺の	、 心田町、	ノバン コルン [=	昆在地域を含む商業地域である いは、大町市及びその周辺で商					貴なが出	同の画	さく 八字子が	、 入町巾中心巾街地内 老が主体 中心市街地				
			及びその周辺の	既存商	業地は、交	3外型店舗	すへの)顧客流	出、高蘇	乳化€	筆から収	益性は	低迷し	、需要	は低調:	であ	る。取っ	首体
			が少なく、また、	商業	地の取引事	例は極め	て個	固別性が	強いため)、	需要の中	心とな	る価格	帯は見	ハ出し	難い。	•	
(7)	式算值	価格の調整	近隣地域は、自用	用の小	規模店舗、	店舗併用	1住字	等が中	心の既成	商道	業地域で	ある。	賃貸物	件は少れ	なく、	稀に	空き店舗	浦を貸
	・検証	正及び鑑定	す例が見られる	程度で	、総じて倡	f貸市場σ)熟点	ぬの程度	は低いこ	. <i>Et</i>	から、収	益価格	は試算	しなか	った。・	一方、	、比準信	価格は│
		類の決定の	、同一需給圈内	こおい	て現実に発	生した取	吲槧	例に基	づいて求	えめて	ており、	市場の	実態を	反映し	た実証	的な	価格では	ある。
	里由_		以上より、規範性															
(8)		代表	標準地標準	地	時点	標準化		地域要	個別的	פֿ	対象基準 の規準(円/	隼地	標	街路	0.0		街路	0.0
公夫	見価	標準地額			修正	補正		因の比	要因の)	の規準化	西格片	3 準 女	交通	0.0	域	交通	+2.7
売 巻	퇃格│		大町5-1					較	比較		(円/	m²) 📑	11七	環境	0.0	安 因	環境	+1.0
、公示価格を	-	公示価権	各		[99.0]	100		100	[100.0	,			補正	画地	0.0		行政	0.0
なが	·		20,900 円	/ m²	100	100.0			100.0	ן נ	20,	000	-	行政	0.0	₹	その他	0.0
			20,900 🗇	/ 111	100	•	. .	03.7]					そ	-の他	0.0			
(9)		指定基準	■地番号		時点	標準化	: ادُ	地域要	個別的	ופ	対象基準	隼地	標	街路		地	街路	
指力	۱۱ ۱				修正	補正		因の比	要因の)	の比準化	西格内	準	交通		域	交通	
指定基準地	5							較	比較		(円/	m²) 影	単 化 補	環境		要因	環境	
基 (2	前年指定	基準地の価格		r 1	100		100	г .	,			置	画地			行政	
性 1	·		m	, 2	L	100		100	<u> </u>	j			ш.	行政		₹	その他	
10 0	ן ני		H	/m²	100	L.] []	100				そ	-の他				
(10)		-1 対象	基準地の検討				1_	一般的	,長野	. 里紹	経済は、	一部に	_	きもある	るが持っ	ち首	している	3. X
\ \ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	E 🌣 🖯	継紙				(価 並	- L	要因			门減少							
象核	景の		準価格	20	,600 円/r	価 変 n [*] 格 動	<u> </u>	~ _	٥									
基準	퇃検		ー間に 地が共通地点(代			形形成	ŧ	+#+ +=#:	р 4	左毛	г.	 ⟨±=+₩	th 1 = t	_ +_48	= 41 -		+2 -1- m⊤ ≀-	- 1 /2 #=
準 [剪討		地点)である場合			形物质罗因	네 [地 要 因			火に中心 死成商業							
地で			*		ני	置		女凸			るみ傾向	┊地域は、郊外型店舗へ0 □。				ᄓᄱ	4411 J	~ \ m
対象基準地の前の対象を対象を	, ,			準地		0		/ED Cul 64-				-						
آ		標準地				. ']	個別的] 個別	的要	要因に変	変動はない。						
1		公示価			円/r		-	要因	-									
		変動率	年間 -2.4 %	半年	55	%												