令和5年7月14日 **提出** 千曲(県) -1 **宅地-1**

		基準地番号		1	提出先	Ē	听属 乡	}科会名	,	業者名	有限	会社7	ながの	の鑑定	,							
千曲	!(県	;) -1		-	長野県		長野	野第1		氏名	不動	産鑑定	定士	Þ	與村	淳						
鑑定	評価	額						5, 190	0,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	各							29, 500円	∕ m [*]
1 基	本	り事項					1															
(1)	価格	诗点	令和5年	57月1日	Ħ		(4)	鑑定評値	西日	ŕ	予和5年	三7月10	0日		(6) 路	[令和		–				<u> </u>
(2)	実地	調査日	令和5年	三7月3日	Ħ		(5)	価格の種	重類	Ī	E常価	格			路線価	路線価倍	文は				1. 1	倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価	•															
2 🛊	濫定詞	評価額の決定の	理由の	要旨																		
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに手	曲市大	、字屋代	字返町	4 8	7番9								②地積 (m)	(176	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地 況	の利用	の現	⑤周辺 況	の土	地の利用	用の状	6接	香面道 路	各の状	:況	⑦供約 処理が 設状が	合包元	⑧主要な 接近の			との	(50,)1 低専 80) の他)	
	1:1		住宅 LS2					一般住 ^会 の既成(m道路			水道、 下水		屋代 1.8km				(50,		
(2)	①範	囲	東	80 m.	. 西	120 m,	南	90 n	n、北	110) m ②	標準的	的使月	用 戸	建住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口	1 約	13.	0 m.	奥行	約	14	.0m,	規	模]	180 ㎡程)	变、	形料	犬 13	ほぼ正	 方形	
地域	④地域的特性 特記 特にない 事項 郊外の住宅地域で熟める							街路路	基準方位 登路	立北、	6 m			屋代馬 1.8km	沢北東方			法令 規制	(50	ß) 1 低専 , 80)		
	来予測 反面総額的値ごろ感じ																			生は劣	る。	
(3) 量	是有效	が使用の判定	戸建住	宅地									(4)対象	基準地	地 方位						0.0
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事	例比較	交法	比準值	西格			29,	500円	l∕m [*]		因	別的	安						
;	辿用		収益還	元法		収益(西格			/	円	∕ m [†]										
			原価法			積算化	西格			/	H	l∕m [*]										
			開発法			開発活				/	P.]/m²										
(6) 市	5場σ)特性	転入も。 宅地需	みられ 要は伸	る。屋	代駅や	屋代i が、i	高校前馬 近年の金	沢まで を融環	徒歩で 境改善	はやや ・維持	P遠く Pによ	、国	道等へ 定の需	へのア 芸要が	クセスも 戻りつつ	悪く	、交	通利便	性に	或等からの 難があり信 地価額は5	È
	検証	決定の埋由	い。近	隣地域 、屋代	内では 地区を	戸建住 中心と	宅が- した(一般的で 主宅地耳	で収益 対引に	性より 基づき	も居住 比較権	Eの快 討し	適性 た比	が重視 準価格	し され を重	自用目的 視し、指	うでの	取引	が中心	と考	は採用した えられる。 踏まえ、地	
(8) 対準と	見価 監格	① □ 代表標標準地番号		□標≥	隼地			②時点 修正		標準化 補正	④地均 因 <i>0</i> 較		⑤個5 要[比	因の	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦ 内訳	準化補 環	路 通 環境 I地		地域要因 街 環 環 行 環 元	
価格を	-	公示価格		_	TI /. 2		1] _1	00	100		[]				上 行	政		その他	
(9) お足基準地	N	① 指定基準 地 千曲(県) -		ŀ	∄∕m <u>°</u>		(100 ②時点 修正			4 少地均 因 較		⑤個5	00 別的 因の 較	の	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦内訳	そ標準化補の	路		地域要5	0. 0 0. 0 +11. 0
基例) į	前年指定基	準地の値	西格			ı	100.0	1 1	00	100)	Γ 10	00.01		1 12 111)		正『	ī地 ī政	+3. 0	因行政 その他	0. 0 0. 0
地的	·j		. – .		∄∕mื			100		03.0]			_	00		29, 30	00	その		0.0		0.0
(10) 年標準価格等力	対年ら 東標の 意準検 主準検 性価的 也格 の等 前の等 である場合の検討 一代表標準地 □ 標準地 標準地番号							③価格形成要因の 変動状況	要地要個是	般的因域因 域因 的]	取引/ 市中/ 種類数	は低金 心部へ 数が世	利やの時帯数	住宅口 間的即	ューン 巨離は こはま	減税等金	を融終 南 <i>0</i>	爰和継)幹線	続から 街路~	が好調 の量	販店出店数	
	標準地番号 公示価格 円/ ②変動率 年間 0.0% 半年間								世要	因」												

令和5年7月14日 **提出** 千曲(県) -2 **宅地-1**

		基準地番号		提出先	Ē	所属分科会名	3 3	美者名	有限会社	ながの	つ鑑定							
千曲	(県	₹) −2		長野県		長野第1		氏名	不動産鑑	定士	奥	具村	淳					
鑑定	評価	額				9, 15	0,000 P	3	1 ㎡当たり	の価格	3						33, 500	円/mឺ
1 基	本的	り事項						,										
(1) {	西格I	時点	令和5年	7月1日		(4)鑑定評(西日	台	3和5年7月1	10日		(6) 路	[令和 路線価		–			円/m [*]
(2) 3	実地	調査日	令和5年	7月3日		(5)価格の	種類	正	E常価格			路線価		を種.			1.	1 倍
(3)	監定	評価の条件	更地とし	しての鑑定評	価			,										
2 釒	監定	評価額の決定の	理由の	要旨														
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに千	曲市大字杭瀬	下字見	崎1107	番1外					(②地積 (㎡)	(273	⑨法令上の	規制等
地	3形	状	④敷地(況	の利用の現	⑤周辺 況	の土地の利	用の状	6接	面道路の∜		⑦供給 処理施 設状況	<u> </u>	8主要な 接近の			との	(都) 1低 (50,80) (その他)	専
-	1.5	1	住宅 L S 2		中規模ぶ郊外	一般住宅がの住宅地域	建ち並	南東	6m市道		水道、 下水		屋代 1.7km				(50, 80)	
	① 範	通	東	50 m、西	120 m,	南 100 r	n、北	30	m ②標準	的使月	月低	層住	宅地					
近隣地	3標	製準的画地の形	状等	間口 約	18.	0 m、 奥行	約	15.	.0m、 規	模		2	70 ㎡程 度	Ę,	形划	き	方形	
域	来予測 減速したが、比較						街 基市路		艺北、6 m	交施		屋代駅 . 7km	·····································			法令 規制	(都) 1 但 (50, 80)	専
-																	L は需要が	
(3) 最	人有效	防使用の判定	低層住	宅地						(4))対象	基準地	方位					+3.0
(5)	鑑定	評価の手法の	取引事	例比較法	比準値	西格		33,	500 円/㎡		因	別的要	₹					
7	適用		収益還	元法	収益値	西格		17,	000円/m²									
			原価法		積算値	 西格		/	円/㎡	:								
			開発法		開発法			/	円/㎡	•								
(6) 市	ī場∂)特性	転入もる保してい	合圏は旧更埴 みられる。屋 いると思われ 也価額は90	代駅ま [*] る。近 ⁴	で徒歩では ^な 年の金融環場	やや遠く 竟改善・	、周 維持	辺の郊外路 や水害から	路線商業 の時	業施設 間的経	も十2 過に。	分とは言 より一定	い難 の需	いが、 要が	市内	平均的水準に	は確
7	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	当該近 が中心。	受所に近く中	主に戸る	建住宅が建 ^す ある。よっ [~]	っ並ぶり て、旧更	だ況で 更埴市	、そもそも 内の住宅地	収益(2取引)	生より こ基づ	居住の き比	の快適性 較検討し	が重 た比	視され 準価	1、自	用目的でのI	· 反引
(8) 公示価な	価格	① □ 代表標標準地番号		標準地		②時点 修正	③標 補		④地域要 因の比 較	⑤個別 要區 比輔	因の	の規	象基準地 現準価格 円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正街 交 環 画	通 境	地 街路域 交通要 環境	i i
価格を	:	公示価格		TT 4 2] 10		100	[]				上 行	政	その他	
(9) 指定基準地	,	① 指定基準地	也番号	円/㎡		2時点 修正	[③標: 補:		[』 ④地域要 因の比 較	5個5 要因 比車		の上	東基準地 比準価格 円/㎡)	⑦内訳	を標準化補の毎年の一番を	路 通	地域要跟	i !
本検 地計	, È	前年指定基	準地の値	 插格		[] 10	0	100	[]				正面行		〇 行政 その他	
-01.				円/m [*]		100	[]	[]	10	00				その	他		
(10) 年標準価格等が	検討	①-1対象基準 ■継続 単 前年標準価 ①-2基準地か 地点)で表標準 標準地番号 公示価	新規 格 *共通地 場合の検 地 □ ホ	33, 5 点(代表標準: 試討	00円/r 地等と同 円/i	形成要因の	世 世 世 要 個別	因 域 因	取引は低金	を 利や の時 水害	住宅口 間的距 による	ルーン 離は か一時	減税等金 短く、市	融級	和継	続から 舎完成	らないが、 好調を維持 以降生活利 感がある。	
		②変動率 年	間 0.	0 % 半年間		%												

令和5年7月14日 **提出** 千曲(県) -3 **宅地-1**

		基準地番号			提出先	Ē	所属分科	4会名	業	者名	有限会社	土なが	の鑑定	<u> </u>							
千曲	由(県	;) -3			長野県		長野賃	第1		氏名	不動産銀	監定士	:	奥村	淳						
鑑定	と評価	額						4, 100	, 000 円] -	I ㎡当たり	の価	格						1	18, 900円	∕ m [‡]
1 ½	基本的	り事項																			
(1)	価格	诗点	令和5	年7月	11日		(4)鑑:	定評価	日	会	和5年7月	10日		(6) 路	[令和						<u>၂</u> / ㎡
(2)	実地記	調査日	令和5	年7月	3日		(5) 価	格の種	類	II	常価格			路線価	路線価倍	文は				1. 1	倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	として	の鑑定評	価															
2 1	鑑定詞	 評価額の決定の)理由	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに	千曲市	市大字上山	田字東	組37	6番1							②地積 (㎡)	(217	9法=	令上の規	制等
地	③形	状	④敷 [±] 況	也の利		⑤周辺 況	の土地	の利用	の状	⑥接	面道路の	状況	⑦供; 処理; 設状;	給施況	⑧主要な 接近の			97	(都) (50,8 (そ <i>0</i>	,	
	1:1.	5	住宅 W1			一般住混在す			等が	北西	3m市道		水道下水		戸倉 4.3km				(50, 8		
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	80 ı	m、西	20 m.	南	20 m	、北	80	m ②標準	善 的使	用 万	⋾建住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	III	間口 約	13.	0 m,	奥行	約	17.	0 m,	規模		6	220 ㎡程 原	 隻、	形物	犬 ほ	ぼ長力	7形	
地域	④ 地	均的特性	特記事項		こない				街 基 市 路	準方位 道	½北、3 m			戸倉馬 4.3km	 駅南方 I			法令 規制	(都 (50,) 1 低専 80)	•
		!域要因の将 :予測			町のうち中 千曲市中心															伏 況	
(3) }	最有效	効使用の判定	戸建	住宅均	也							(4) 対象	基準	地 方位						+1.0
		評価の手法の	取引	事例と	比較法	比準値	西格			18,	900 円/n	nỉ	の個因	別的	妥						
	適用		収益	還元法	 去	収益値	西格			/	円/n	nỉ									
			原価	 法		積算値	西格			/	円/n	nỉ									
			開発	 法		開発活	去に			/		ทั									
					5)、L イ 出 土	よる値		Laterra	Ub I a	,			ハルョナロ	444	0 2 4 4			/- - - - - - - - - - - - - -	krkr.2. >	O#= 1.1	L.
(6) F	市場の)特性	少ない通利(ハ。戸 更性に	間は千曲市 「倉・上山 こも難があ き物件は1	田温泉る	を中心(主宅地記	こ栄え 需要が	た地域 伸びる	で温	泉観光への が見当たり	の依存 らない	度がフ	大きい	ため、長	引く	温泉	利用客	減少の	影響、3	
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	しない 岸を「	ハ。近 中心と	が周辺で 近隣地域内 : した住宅 : 記のとお	では戸3	建住宅な	が一般	的で自	用目	的での取り	引が中	心とま	きえら	れる。よ	って	、近	隣地域	と同じ	千曲川岩	Ē
(8) 大学と	見価 集格	① □ 代表標準地番号		<u></u>	標準地		2	時点 修正	③標2 補1		④地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	化環	路 通 環 〕地	<u> </u>	地 街路	
格 を た	-	公示価格					[]	100		100	[]]				上 行	政		1] 以 その他	
(9) おりをおります。 (9) おり),	① 指定基準地	也番号		円/m ^²		②B	00 特点 多正	[③標 ² 補ī		[④地域要 因の比 較	5 ⑤個 要	00 別的 因の 較	の	象基準地 比準価格 円/㎡)	 	そ標準化補の様交環項	路	j	地 街路 或 交通 環境	
本体 を	ク 食 t	前年指定基	準地0	の価格			Γ]	100)	100	[1			1	正 ╚	ī地 i政		因 行政 その他	
地百	T)		_		們∕m ⁱ			00	[]	[]] -	00				その				
(10) 全様準備権等が	手票検討 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	前年標準価 ①-2基準地か 地点)である: □代表標準: 標準地番号 公示価	新規 格 ・共通が場合の ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	地点(·)検討] 標準	代表標準比	円/r	が 要 の の	変動状況	、地 世要 」個別	因 [」] 域 因,	物価高騰 取引は低 上山田地 個別的要	金利や 区の <i>)</i>	字住宅 、口、	世帯数	減税等金	è融 緩	是和継	続から	好調を		宅地
		②変動率 年	間 -	-2. 1 9	% 半年間	<u> </u>	%														

鑑定評価書(令和5年地価調査)

令和5年7月14日 提出 千曲(県) -4 宅地-1

		基準地番号		提出先	Ē	斤属分科	会名	業有	者名	有限会社	なか	の鑑定								
千曲	(県	;) -4		長野県		長野第	₹1	氏	:名	不動産鑑	定士	:	具村	淳						
鑑定	評価	額				5	5, 750,	000円	1	I㎡当たり	の個	i格						:	28,600円	∕ m [†]
1 基	本	 事項	•										1							
(1) (西格F	诗点	令和5年	=7月1日		(4)鑑定	E評価I	日	令	和5年7月	10日		(6)路	[令和 路線価		–			-]∕m [*]
(2)	実地	調査日	令和5年	三7月3日		(5) 価格	各の種類	類	正	常価格			線価		又は 率種				1.1	倍
(3)	濫定	評価の条件	更地と	しての鑑定評																
2 🕯	監定記	評価額の決定の																		
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに千	曲市大字戸倉	字石原	田207	74番	2						②地積 (㎡)	(201	9法	令上の規制	訓等
地	③形	状	④敷地 況	の利用の現	⑤周辺 況	の土地の	D利用(の状(6接	面道路の物	犬況	⑦供約 処理放 設状況		⑧主要な 接近の			との	(都) (60, 2 (その		
	1:1.	2	住宅 W2			住宅を中も見られ			北西	4.1m市道		水道、下水		戸倉 800m				(60, 1		
(2)	①範	通	東	30 m、西	100 m.	南	20 m.	北	20	m ②標準	的侵	用 低	層住	宅地						
近隣地	3標	製準的画地の形	状等	間口 約	13. () m、 <u>!</u>	奥行	約	15.	0 m、 規	視模		2	200 ㎡程度	₹.	形北	大 長	:方形		
地域	④地域的特性特記 事項国道18号や小学成住宅地域 成住宅地域⑤地域要因の将来予測旧戸倉町のうち中心部にるが街路が狭く需要は同るが街路が狭く需要は同る					に近い関	光 往	1 m	—— 章方化 ì市道	だ北、4. ≦			戸倉駅 300m	沢南西方			法令規制)2中専 164)	
																			であ	
(3) 量	是有效	効使用の判定	低層住	宅地								(4)対象 の個								+1.0
		評価の手法の	取引事	例比較法	比準值	西格			28,	600 円/m	1	因	כנים נים:	女						
	適用		収益還	元法	収益値	西格			11,	700 円/㎡	:									
			原価法		積算個	西格			/	円/mi	:									
			開発法		開発法				/	円/m	2									
(6) 市	⋾場の)特性	少ない。 コロナ	給圏は千曲市 。戸倉・上山 禍による温身 土地価額は5	田温泉を 利用客	三倉・上 を中心に 咸少の影	こかつつ ジ響がる	地区の(て栄え/ まだ残り	主宅が を地り、行	地域。需要 域で温泉観 街路条件も	者に見光った。	への依存 や劣るた	度が	大きく、 宅地需要	台風	、19 打ち	号によ 惑はま	る千曲 だ出な	川決壊や)
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	内では るのが	町の中心部 主に戸建住宅 妥当である。 積と単価、約	が建ち よって、	並ぶ状況 当市戸	で、そ	そもそも	も収え 宅地]	益性より唇 取引に基へ	住の	り快適性 比較検討	が重	視され、 比準価格	自用	目的	での取	引が中	心と考え	
(8) 規準と	•	① □ 代表標標準地番号	-	□標準地		②時	持点 多正	③標準補正		④地域要 因の比 較	5	固別的 要因の 比較		象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	通 境		地或要因 街 交 環 行 好 環 政	
格しをた	, <u>-</u>	公示価格		円/㎡	_	<u>[</u>]	100		100	[_	100	_	_		ш.	政		その他	
(9) 指 定	۸	① 指定基準均	也番号	H/ M		②時		L ③標準 補正		L J ④地域要 因の比 較	⑤ (間別的 要因の 比較	の 」	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦内訳	標準化補の	路		地或要因 街 交 環 環	
指定基準地) }	前年指定基	準地の位	西格 円/㎡		[10]	100	1		[_	100		1 12 111)		止 🖺	政		^対 行政 その他	
(10) 年標準価格等か	検討	①-1対象基準 前年標準地か 前年基準地が ・1-2基である。 ・1-2を標準地が ・1-2を標準地が ・1-2を標準・ ・1-2を標準・ ・1-2を表示。 ・1-2 を表示。 ・1-2 を表示。	新規 格 ・共通地 場合の植 地 □:	討 28,8 点 (代表標準	円/r]ー 形成要因の	況	[要 地要 個要	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	物価高騰、取引は低金 取引は低金 旧戸倉町のた。総じて 個別的要因	を利 [・] つ既。 て画:	や住宅ロ 成住宅地 地規模は	1 ーン 地域内 t小さ	√減税等金]で小規模	è融級 新規	愛和継 見分譲	続から が散見	好調 る される	を維持。 るようにな	
		. 1																		

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 千曲(県)-5 宅地-1

						1 - (****)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社			
千曲(県)-5	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士	内藤	武美	
数宁 拉/布姆		7 140 000 🖽	1	1 ㎡ 4 たりの価格			21 200 III / 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 12日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.4 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価	<u> </u>	1.4 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u></u>	上計111111111111111111111111111111111111		// X LI								.				
(1)	所在及び地番		 千曲市大	字内川	字堀田々	保871番	6			地積		8	法令	上の規制	等
基	「住居表示」									(m²)	`)			
基準地	形状	敷地(の利用の理	見況	周辺のの状況	土地の利用	接面道	道路の状況	兄 供給 処理旅 設状況	接近	な交通施の状況	設との	(都) 1 ¹ (60, 2	中専 200)	
1	1:2	住宅 W2			中規模一 に農地等 住宅地域	般住宅の中 が見られる	南東4㎡	市道	水道、下水	千曲 1.3km			(その他) (60,1		
(2)	 範囲	東 150	m、西	70	m、南 ´	100 m、北	; 150 m	標準的	 的使用 戸		<u> </u>				
近	標準的画地の	形状等	F	間口 糸	的 12	m、奥行 約	ኃ 20	m、規模	ŧ	240 m³科	星度、形物	大 長	方形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	特にない			基 ³ 街 4 r 路	善方位北 n		・ 千曲! 通 ・ 西方 設	駅 1.3km		法令 規制	(都)1中	·専 60)	
	地域要因の 将来予測	周辺でI している	は生活利値 る。今後も	更施設 ら宅地	が多く配置 の需給は雪	_ 置されており 区調に推移し)、住宅地 ノ、地価動	────────────────────────────────────	んにおこ 傾向が続	なわれて くものと	いる。そ 予測する	れに伴 。	: い地域の)熟成度/	が向上
(3) 1	最有効使用の判定	低層住3	宅地						 (4)対象基	準地 :	方位				+3.0
	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格		31,300	0 円/㎡) の個別 B	川的要					
σ)適用	収益還	元法		価格			0 円/m²							
		原価法		積算	価格 ————		/	′ 円/㎡							
		開発法		開発	法による化	西格	/	′ 円/㎡							
(6)市	5場の特性	らの転 <i> </i> 上してl	入者もみら いる。また	うれる。 E、宅	。诉燧地均	である。需要 成は周辺の幹 落んにおこな 5る。	?線道路沿	いで商業	施設が多	く立地し	ているこ	とから	当該地域	域の利便1	生は向 L
) 言	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 単由	あるがク 判定をi	想定要素も 適切に行い	5含む 1実証	ため精度は 的で市場の	目的の取引か はやや劣る。)実態を反映 可衡にも留意	比準価格 やした価格	は周辺類 である。	似地域に よって本	おける信 牛は信頼	頼性の高 性に優る	い事例	を採用し	ノ、要因札	各差の
(8) 公 規		標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別的 要因の	の規準	価格 内	標一符文明化。	通	地域要	街路 交通	
公示価格を	公示価格	格	円。	/ m²	[]	100	較 	比較 [(<u>†</u>	<u>/㎡)</u> 計	(化 環 補 画 子の	地 政	因	環境 行政 その他	
(9) 指 か	指定基準				時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別的 要因の	の比準	植格 広	標	通	0.0 地	街路 交通	+4.0 -1.0
指定基準地の検討	前年指定			/ m²	[100.0] 100	100 [103.0]	較 	比較 [103.0] 100	1	/㎡) 1,300	(化 環 補 画 子の	政	0.0 3.0 0.0 0.0	環境 行政 その他	+7.0 -3.0 0.0
(10) 対年 線 集	-1 対象 ら 継 の 前年標	売 準価格	新規		,000 円/r	価変 格動 形料	一般的[要因	」宅着	ー 市人口は行 工件数は 要が異な	曽加傾向	で推移し [*]	ている。	、	つ 令和 4 ^年 性の優乡	F度住 らによ
対象基準地の前の年標準価格等が	計	地点)で 長標準地	地点(代 ある場合 標			価格形成要因の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	[坡 域 要 因	」が水	な変動要[害リスク	は標準価値	格に反映	してい	区域に指 る。	定されて	こいる
,	· 標準地 公示価 変動率	格	+1.0 %	半年間	円/r	. 1	[個別的 要 因		的要因に。	よる変動	要因はなり	l I.			
	文劃十	1 1-3		1	7										

令和5年7月14日提出千曲(県) -6宅地-1

		基準地番号		摄	出先	列	f属分科	会名	弟	美者名	有限会社	ながの	の鑑定							
千曲	!(県	;) -6		長	野県		長野第	等1		氏名	不動産鑑	定士	身	具村	淳					
鑑定	評価	額					(6, 870	, 000 P	9 1	I㎡当たり	の価格	各						29, 000 F	Ŋ∕m³
1 基	本本	り事項				1														
(1) (価格	诗点	令和5年	年7月1日			(4)鑑品	它評価	日	令	7和5年7月1	10日		(6) 路 線		5年 1月] 又は倍率			1. 1	円/m [®] L 倍
(2)	実地	調査日	令和5年	年7月3日			(5) 価格	各の種	類	II	常価格			緑価		<u> </u>			1	I I I
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての銀	監定評価	Б				•										
2 1	濫定詞	評価額の決定の	り理由の	の要旨																
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに ∃	-曲市大	字稲荷	山字釜	蓋183	3 4番	¥33					(②地積 (㎡)	(237	9法	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地 況	の利用の	の 現 (5周辺(況	の土地の	の利用	月の状	6接	面道路の∜		⑦供約 処理が 設状が	E	8主要な 接近の	交通施設 状況	との	(50,		Ĺ
	1:1.	5	住宅 L S 2		- 100	一般住 ^会 整然と	宅が建りした住宅	ち並ぶ 宅地域	ば区画	北東	6.2m市道		水道、 ガス、 下水		稲荷山 2.4km			(50,	の他) 80)	
(2)	① 範	i囲	東	70 m.	西	75 m 、	南	45 m	、北	50	m ②標準	的使月		層住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の形	状等	間口	約	13. 5	5 m、	奥行	約	17.	.5 m、	模		2	40 ㎡程度	E、 形料	犬 長	方形		
域	4地	2域的特性	特記事項	国道沿 団地	いの量	販店背	後の住宅			準方位 m市道	文北、 6 . 查			稻荷山 2.4km	駅南西力	ī	法令 規制	(50	ß)1低I ,80)	專
		地要因の将 予測									- 曲川西岸 - 需要に支									
(3) 揖	是有效	効使用の判定	低層信	主宅地								(4	1)対象							+1.0
(5)	鑑定	評価の手法の	取引導	事例比較	 法	比準個	西格			29,	000円/mi	1	の値! 因	別的團						
;	適用		収益遺	還元法		収益価	西格			14,	000 円/㎡									
			原価法	去		積算個	西格			/	円/m ^f									
			開発活	去		開発法				/	円/mi	ì								
(6) †	場の)特性	入もみ ている	られる。 と思われ	千曲/ れる。 i	西岸で 近年の会	で屋代駅 金融環境	尺等か き改善	· らは遠 ・ 維持	きいが、 与によ	住宅地域。 、周辺の対 り一定の需 要の中心と	3外路 夢は	線商業 あると	施設	も充実し	てきてお	り、生	活水	準は向上	し
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	域内で えられ	だは元来戸 る。よっ	■建住3	をが建す 稲荷山均	ち並ぶり 他区中心	状況で いの住	、そも 宅地取	っそも 対引に	ートも散見 収益性より 基づき比較 関連にも留	居住 検討	の快適 した比	性が 準価	重視され 格を重視	、自用目 し、収益	的での 価格は	取引: 参考(が中心と こ止め、	考
(8) 公示価	℄格│	① □ 代表標標準地番号	準地	□標準			② B		③標 補	準化	④地域要 因の比 較	⑤個5	別的 因の	⑥対象 の規	象基準地 見準価格 円/㎡)	⑦ 内 標準化 域	i路 通 環境		地域要用 贫 環境	
価格を	_	公示価格					[]	10		100	[]			正置	ī地 ·政		〇 行政 その他	
(9)		① 指定基準均	おおせ	<u> </u>	∕ m [*]		10 ②時		3標] 淮ル	[] ④地域要	5個	別的	€ 21 \$	象基準地	でできます。	-	0. 0	地 街路	0.0
治定基準地)	千曲(県) -					修	正	補		数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数		因の 較	のと	比革価格 円/㎡)	海 準 報 環	二番	0. 0 0. 0 +3. 0	域要因	+3. 0 +10. 0 0. 0
华 付 地 討	ę †	前年指定基		価格 3,500 円	∕ m [*]		10		-	0 3.0]	100 [113.3]		01. 0] 00		29, 000	1 1	政	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 年標準価格等が	この検討 いき	①-1対象基準 ■継続 単価 前年標準価が上点)で表標準地が で、一2基準地が で、一次ででは、 で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で、で	新規格 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	b点(代表 検討 標準地)円/m 等と同 円/n	一 形成要因の	変動状況	_ 個別	因 域]	物価高騰、取引は低金 市中心部へ 店が増えて 個別的要因	を利や への時 ており	住宅口 間的跳 、従来	ローン 連離は そより	減税等金 遠いが、	·融緩和継 南〜西方	続から の幹線	好調	を維持。	

 令和5年7月14日
 提出

 千曲(県) 5-1
 宅地-1

	基準地番号		提出先	所	属分科会	名	業者名	有限会社对	ながの鑑定	包				
千曲	(県) 5-1		長野県		長野第1		氏名	不動産鑑定	定士	奥村	淳			
鑑定	評価額				8, 36	50, 000	円 -	1 ㎡当たりの	D価格					32, 400 円 ∕m ²
	本的事項													
(1) (i	西格時点	令和5年	7月1日	(4) 鑑定評	価日	4:	3和5年7月10	0日	(6) — 路	[令和 5 路線価又	年 1月] 【は 倍率		
(2) §	美地調査日	令和5年	7月3日	((5) 価格の	種類	11	E常価格		線価		延種別		
(3) 釒	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評	洒										
	鑑定評価額の決定(の理由の	要旨											
基	①所在及び地番並 「住居表示」等		曲市上山田温	泉1丁目	70番2						②地積 (㎡)		258	⑨法令上の規制等
準地	③形状	④敷地 <i>0</i> 況	D利用の現	⑤周辺の 況	土地の利	用の∜	(6)接	面道路の状	況 ⑦供 処理 設状	施	⑧主要な3 接近の4		との	(都)商業 (80, 400)
-		-t-	\ 	ا جلام کید		1 × 7 + . L			1 32		A			(その他) (80,400)
	1:2	店舗兼信 W2	E宅		売店舗等 商業地域) 南西	11m市道	水道 ガス 下水		戸倉 2.1km			(80, 400)
(2)		東 2	20 m. 西	30 m、南	ī 50 i	m、北	50	m ②標準的		低層店	舗地			
近隣地	○中山 ③標準的画地の形		間口約	• • • •	m、 奥行	•		.0m、 規			260 ㎡程度	、 形切	+ 長	
地域	④地域的特性		特にない		7217		1 1 m F		交通		沢南西方		法令	T (1> 1
	⊕ 20-30 H J H T	事項	11(2.21			路	1 1 111	1.15	施設	2. 1km			規制	(80, 400)
		1												
	⑤地域要因の将 来予測		らの温泉商店 日帰り客集客											
(3) 最	有効使用の判定	低層店舗	浦地							東基準				
	ニーニー 監定評価の手法の	取引事件	列比較法	比準価権	恪		33,	500 円/㎡	- 01	固別的	安			
,	箇用	収益還	元法	収益価	格		18,	900 円/㎡						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法		開発法による価値			/	円/mឺ						
(6) 市	場の特性	内外から 相次いた	経営参加す	る観光業 の台風1	者もある。 9 号によ	。上山 る千曲	田温泉 川決壊	の旅館業は 、令和2年	長引く不 以降のコ	況によ ロナ禍	り経営環境 のダメージ	竟は悪化!	レ廃業	企業で、稀に県 、閉鎖、倒産が のの構造的不況
	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価													を想定した。温
3	領の決定の理由	市場の影		から収益	価格は低値									を参酌して本件
(8) 公規 示 価 と	格 『赤牛心田?		□標準地		②時点 修正		標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		象基準地 現準価格 円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 画	通 境	地 街 び 環 環 行 行 で で で で で で で り で り で り で り で り で り
価格をた	公示価格				[] 1	100	100	[]]		一 行	政	〇 行政 その他
(9)	① 化中甘油		円/mi		100	[]		100	©+1	6 # # JL	そのケー		地 街路
指定を基	1)指定基準地	心宙方			②時点 修正	3	標準化 補正	④地域要 因の比 較	要因の比較	の 」	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦内訳 標準化補T	通境	地域 要 環境 行政
準検 地討	36 G 16 G 1	基準地の価			[] _1	100	100	[]		上 行	政	その他
(10)	①-1対象基準	集地の給言	Ħ∕m [*]		3][]		100		و ما المعارضة المعارض	その		
対年	ら ■継続	新規	-	0 ⊞ ∠سٹ)価格形 変動状	_ [要	般的 因	団体旅行客内となり温	の减少、 泉旅館等	局速道 宿泊業	[や新幹線 [は不振。	開業によ コロナ禍	る百都 の影響	圏からの日帰り圏 は薄らいだ。
象基準:	の 前年標準価 検 ①-2基準地が	が共通地に	点(代表標準均	0円/㎡ b等と同-	価格形成要因 - 関助状況	_ 地								線開業時に一時的
地格 の等	□代表標準		討 票準地			一要					減少。最適	近は日帰	り客集	客にも注力。
前か	標準地番号			円/㎡	Ø	[要	別的 因	個別的要因	に変動は	ない。				
	②変動率 年		7 % 半年間		6									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 千曲(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社			
千曲(県)5-2	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士	内藤	武美	
鑑定 評価額		17 000 000 円	1	1 ㎡当たりの価格			45 900 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 12日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	<u> </u>	1.2 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基		及び地番 住居表示」		千曲市大	字粟色	生字獅子 1	5 3 7番	3					地積 (㎡)		71	法令	上の規制	等
基準地	形状		敷地(の利用の理	見況	周辺の	土地の利	用	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都)準(60, 2	住居 200)	
	1.5:1		店舗 S2			各種店舗 ル等が建 沿いの商	ち並ぶ国	ビ 道	西12m国 背面道	道、		水道、ガス、下水	屋代 800m			(その他)	
(2)	範囲	l	東 15	m、西	0	m、南	40 m、	北	60 m	標	準的	使用 低層	雪店舗事	務所併用	月地			
近	標準	的画地の	形状等		間口糸	勺 25	m、奥行	約	15	m、 ŧ	見模	3	75 m²₹	呈度、形料	犬 ほ!	ぎ長方形	!	
近隣地域	地域	的特性	特記:	持にない			街	1 2	m国道		交通	□ 屋代駅 ■ 北西方	1 (200m		法令	(都)準信(60,2	È居 00)	
域 			事項				路				施設		OOOM		規制		,	
		要因の 予測	国道沿しきつつる	ハではある あるが、3	るが新た	規出店や開 滞、商況 <i>0</i>	開発計画等)衰退なる	手はなどの影	なく、当 影響があ	面はタ	見状維 也価 に	推持のまま は微減傾向	推移す]で推移	るものと するもの	予測。 と予測	価格水準 する。	≢が底値Ⅰ	こ近づ
(3)	最有効係	使用の判定	低層店舗	浦事務所信	并用地						(4)対象基	準地	二方路				0.0
' '		面の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			47,00	0 円/	m²	の個別 因	的要					
	の適用		収益還	元法	収益				27,00		_							
			原価法		積算		T+67			' 円/ ——	_							
(0)=	++B ~ #	+±.k+	開発法			法による値				円/								
(6)	市場の特	可生	同一需然スストで商業施設が認め	哈圏は、- ア等フラン 没に顧客に られる。 P	下曲市ウチャー は流出 高業地の	の商業系 ^比 イズ制のIP しており、 の取引自体	型域が圏♯ 言舗が多い 従来型に なが少なく	或。 ii 1と ii 5舗(く、 ii	需要者は 考えられ の経営は 画地規模	県内タ る。{ 厳しい もまな	トの立 長野市 1状況 5ま	È業で、沿 5圏域の一 7である。 5のため中	i道型サ ·次商圏 ·心とな i心とな	ービス店 に含まれ 、価格水 る土地引	のほか 、 篠 ノ 、準 が底 価格帯	飲食店、 井地区等 値に近こ の把握に	コンビュ 手長野市ダ き潜在的 は困難でで	ニエン 郊外の 灼需要 ある。
` · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自己目的 量は多い	りの取引₹ ハものの、	事例に 収益	持性を反映 基づいて 性が十分研 比較考量し	3リ、市 ^は 全保できる	易のist るだし	実態を反 けの賃料	映する水準に	ま ま形成	E的、かつ なされてい)、説得)ないと	力の高い 考えられ	価格で	ある。当 、実証的	当該地域の りな比準(かな诵
(8) 公 規示 準	見価	代表 標準地都	標準地 番号 千曲5	標準 -1	地	時点 修正	標準的補正		地域要 因の比 較		別的	対象基準 の規準((円/	準地 価格 内 ㎡) 部	準 交	诵	0.0 地 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	+3.0 +2.0 -3.0
公示価格を		公示価村	各	7,700 円	/m²	[99.6] 100	100 [100.0] [100	100	0]		,200	種 画	政	9.0 9.0 0.0 0.0 0.0	行政その他	+3.0
(9) 指 定),	指定基準	地番号			時点 修正	標準化補正	Ł	地域要 因の比 較		別的 図の 交	対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 ㎡) 部	標質	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	D 食 寸	前年指定	基準地(/m²	100	100] [100	100	_]		,	煙 画	ī地 ī政	占	行政 その他	
(10) 対 年 根 対	手 の 無 検	-1 対象: 継続 前年標	準価格	,200 円/r	価 3 n 格 重	三	一般的要因	ر د	くの影	すの人口は ジ響により 目にある。	微減傾 打撃を	向で推移	してい	る。新型 宿泊業の	^型 コロナウ)売り上に	ウイル ずが回		
対象基準地の前	F 18		地点)で 長標準地		要 因	光 元 [地 域 要 因	」	なに指	で動要因 記されて いる。	はない いるが	。近隣地 、水害発	域は千 生の危	曲川の決 険性はサ	は水浸水点 地域要因に	思定区に反映		
別力) -	円/r	. 0	[個別的 要 因		方路なく	らであるが 、個別的	背面道 要因に	(市道・ 変動はな	非道路 い。) の状況	兄から増値	西要因				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 千曲(県)5-3 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社			
	千曲(県)5-3	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士	内藤	武美	
i	郵完 証 価 類		16 700 000 円		L m²当たりの価格		·	29 900 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 12日	8(9)	[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 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	<u> </u>	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番 「住居表示」			字鋳物	勿師屋字側	渕180	番!	5				地程 (㎡)	-	60	法令	上の規制	等
基準地	形状	敷地(の利用のヨ	現況	周辺の の状況	土地の利	用	接面道	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 近の状況	設との	(都)準.		
	1:1.5	店舗兼付 W2	住宅		低層店舗 務所が建 沿いの路	ち並ぶ国:	道	南西9.5	m国道		水道、下水	屋代 1.2km			(その他)	
(2)	範囲	東 40	m、西	50		100 m、			標	準的		· 雪店舗 ⁵					
近	標準的画地の			間口系		m、奥行			m、‡	見模	-		程度、形	伏 ほ	ぎ長方形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	交通量の	多い基 る路線	幹国道沿し 商業地域	ハ 哲	9.	5 m国道	Ī	交通施設	11373	{ .2km		法令規制	:(都)準] :(60,2 :	[00)	
	地域要因の 将来予測	郊外に1	位置するほ	国道沿	いの商業均 準が底値は	 地域で、	地域	要因の変あること	動要を	団は特	: 持段把握で	きず、 が傾向と	当面は現・予測する	 	と予測。	商況は「	回復途
(3)	<u> </u>	低層店			1 70 7501-1-			.,			4)対象基		ない				
(5)銷	鑑定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			30,800) 円/		の個別	的要	75.01				
σ	D適用	収益還	元法	収益	価格			17,000	0 円/	m²							
		原価法		積算	価格				円/								
		開発法		開発	法による	価格		/	円/	m²							
(6)計	万場の特性	内の法	人又は個。	人が中	商業地域で 心であるが 路沿いの耶 取引価格に	が全国展開	罰す	る法人も	含む。	近隊	単地域は店	舗・事	務所等が	「建ち並	ぶ郊外の	D路線商詞	業地域
) 言	武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	自己目的 量は多り 標準と	的の取引 いものの、	事例に 収益	特性を反明 基づいては 性が十分研 比較考量し	うり、市場 催保できる	易のるだ	実態を反 けの賃料	映する水準に	ま ま形成	E的、かつ tされてい)、説得)ないと	力の高い 考えられ	∖価格で いるため	ある。旨 、実証的	当該地域(りな比準(の交通 西格を
(8) 規準とした		標準地 番号 千曲5	標準 i-3	地	時点 修正	標準化補正	Ł	地域要 因の比 較		別的目の交	対象基 の規準 (円/	準地 価格 m²)	別準 交 現	涌	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+5.0 +2.0 +32.0
価 と 格 し を た	- 公示価様 , -		2,200 円	/m²	[99.8] 100	100	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞	100 141.4]	[100 100		29	,800	III C	政		行政 その他	0.0
(9) 指 定 ら	指定基準	地番号			時点 修正	標準化補正	E .	地域要 因の比 較		別的目の交	対象基 の比準 (円/		別準 交別化 理	B B B B B B	地域要因	地 街路	
指定基準地	前年指定	[基準地(/m²	100	100] [100]	100	_]			144	可地		行政 その他	
(10) 対 策 暴 基	-1 対象: E ら 継続 E の 前年標	-1 対象基準地の検討 ら 継続 新規 の 前年標準価格 3			,000 円/r	価 変 格 重 形 北	<u>ال</u> ال	一般的要因	a d	「撃を うる。	の人口は 受けた観	!光、飲	向。新型 食、宿泊	コロナ 業等の	売り上げ	げが回復基	基調に
対象基準地の前の年標準価格等が	[討 -2 基準] [同一: [代表	地点)で 長標準地	が点(代 である場合 標			価格形成要因の] 5	安占	J /	が大害	変動要因 ドリスクは	:標準価	格に反映	してい	る。		
 Bij //	· 標準地 公示価 変動率	i格	-0.3 %	半年間	円/r 雪		[個別的 要 因		標準的 るも]画地であ のの水路	り、個を介在	別的要因 (未利用	に変動) して	はない。 いる。	東側に過	道路が

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 千曲(県)9-1 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社		
	千曲(県)9-1	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美	
i	郵完 並		20 500 000 円				18 400 円/m²
	#1 元 =1 1 1 1 1 2 1		70 500 000 H		I m コ /: I / / / /		18 400 H

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 12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 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		1.1 语
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	門側領の大化	の理由の要旨												
(1) 所	在及び地番	並びに	- 1 <i>h</i> l			地積	1,1	12	法令	上の規制	等			
	「住居表示」	等	、子座1	代字松ケ崎1221番1外						(m²) ()				
基 準 地 形	状	敷地の利用の理	見況	周辺の:の状況	土地の利用	接面道	道路の状況	型 供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	設との	(都)工 ¹ (60, 2		
1:1		工場		中小工場、 ち並ぶ国 業地域	. 倉庫が建 道沿いの工	東8m国道	道	水道、下水	屋代高 700m	校前		(その他))	
	囲	東 0 m、西	40	m、南 1	20 m、 네	∑ 50 m	標準的	使用工力	易地					
近標	準的画地の	形状等	間口 糹	约 35	m、奥行 糹	勺 35	m、規模	1,1	12 ㎡程	度、形状	まり	ぎ正方形	į.	
近標 地 地 域	」域的特性	幹線道路、 特記 近性が良い 事項	、高速 好な工	道路への持 業地域	接 8 r 街 :	m国道	交施	通:北東方 :	5校前駅 700m		法令 規制	(都)工専 (60,20	<u> </u>	
		尹坦			田		1,100	取			人允中リ			
	!域要因の 来予測	中小規模の工業は への需要の高ま!	也域と 〕、景	して熟成し 気の回復基	ており、 調などから	大きな変動 5地価は上	要因はな 昇傾向と	く推移して 予測する。	いる。	高速道路	I Cに	近い立地	上条件、	工業地
(3) 最有效	効使用の判定	工場地						(4)対象基		はい				
)鑑定評価の手法 取引事例比較法		比準	価格			D 円/㎡	の個別因	的要					
の適月	判	収益還元法		価格			′ 円/㎡							
		原価法	積算		T 1.50		/ 円/㎡							
	- 4-1-1-1	開発法		法による値		/ 円/m²								
(6)市場の	の特性 	同一需給圏は千時開する企業の地域 増えつつあるほか 地取引の絶対数が	或拠点 か高速	も考えられ 道路ICに	る。製造挑 近いことが	処点を国内 いら流通業	回帰させ 務用地へ	る企業も見 のニーズも	しられる! 高まり、	であるが、 中、地方 不動産	、県内: でも設 ^を 需要が	企業及で 備投資を 回復基調	が全国規模 E進める1 間にある。	莫で展 企業が 工業
・検証	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	工場や事業所の資 需給圏を広範に 頼性の高い取引 おり決定した。	賃貸は 设定し 事例に	少なく、ま 、北信地域 より求めた	た、工業専 の工業地の 比準価格を	専用地域の D実際の取 を標準とし	用途制限 引から試 て、類似	もあり、収 算しており の標準地と	双益価格 人実証的 の均衡	は試算した 的な価格で こも留意	なかっ? で説得? して、?	た。比準 力がある 鑑定評値	≝価格は、 る。以上7 面額を上記	同一 から信 記のと
(8) 公規価 示準格		標準地 標準 番号 長野9-1	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	対象基 の規準 (円/	価格 内	標 変 化 環	通	0.0 0.0 0.0 要E	街路 交通 環境	-4.0 -2.0 -15.0
、公示価格を	公示価材		/m²	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	[100.0] 100	,	,300	煙 画:	可地 f政	0.0 日	行政 その他	0.0
(9) 指 か 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	対象基 の比準 (円/	価格 内	標 街準 交流 環境	通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定基準地の価格 円/㎡		/m²	DY. 7T.		100	[]	, -		補 正 行 そのf	地 政		行政 その他	
(10) 年標準価格等からの検討		標準価格 18 準地が共通地点(代表標 ²				一般的 要 因 地 域 更 因	要因為譲る。	から需要が れている。	高まっ ^っ はない。	曲市の工業地は、 高まっている。 「 はない。近隣地		区で産業 曲川の決	・ は水浸水を ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	閉発分 思定区
地格の等前か	代表 標準地 公示価 変動率	番号 格	準地	円/n	_ o	超別的[要因	いる。				~ > 10.3	·□··∞·茲△	4 ICIX PA C	_10 \
				-	-									