# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 塩尻(県)-1 宅地-1

					- 皿// リヘ/ ・	י טייט
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	
塩尻(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成	
鑑定評価額		17.000.000 円	1	L㎡当たりの価格		55.100 円/㎡

# 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	43,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別		1=
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

1	にナカフジャルス	Z ++ 7 × 1							±14.1	± 20	20	:+ ^ L	の担告は
(1)	所在及び地番	塩尻市フ	大字広E	<b>丘堅石字下</b>	原158番	2			地利 ( m²		)9	法令上	の規制等
基準地	「住居表示 形状	敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利用	接面证	道路の状況	兄 供約	短 接边	)」( 要な交通施 近の状況	<u>)</u> 設との	1 低専 ( 50, 80	)
	台形 1:2	住宅 W2		中規模一般 い区画整 地域	般住宅が多 理済の住宅	北西4.5	 im市道	水道、下水	広丘 1km			(その他)	
(2)	 範囲	東 100 m、西	50	m、南	10 m、北	100 m	n 標準[	 的使用「低	 「層住宅」	 地			
近陽	標準的画地σ	形状等	間口糹		m、奥行 糹	20	m、規模	į ,	300 m <sup>2</sup>	程度、形	け 長ア	5形	
近隣地域	地域的特性	特記事項	とした	住宅地域	街 4	まう位 ポンス・カングラ はまます。 またま おっぱい おっぱい おっぱい おっぱい おっぱい おっぱい おっぱい かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう はいしょう はいしょう かいしょう かいしょう はいしょう はいしょく はい はい はい はい はいしょく はい	道 交	広丘 三通 南方	駅 1km		法令規制	1 低専 (50,80)	
	地域要因の 将来予測	全環境に優る住   値取引となる。	宅地域	であり、熟		ご宅地の供 *結する#	    給が減少	: >したため	取引件数	対は少ない		買が成立す	る場合は高
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地	с іщ	1007 110			107 C 1 7.75	(4)対象基	<b>主淮+</b> #	 方位			+1.0
(5)	<u></u> 鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		55,10	0 円/m²		別的要	台形			0.0
'	の適用	収益還元法	収益	価格		18,40	0 円/m²	-					
		原価法	積算	価格		/	′ 円/㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 、塩尻市等に勤 り利便性が向上 なる価格帯は、	務先を し、住	有する一次 宅地の需要	て取得者であ 更は堅調に推	5る。塩尻 註移する−	¦市中心部 ·方で供給	『では道路 『は減少し	拡幅等の 、需給重	Dインフラ カ向は引き	·整備とi ·締まっ	商業施設等 ている。需	Fの充実によ 需要の中心と
` ′	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	理論的であるが	、塩尻 た。近	市では土地 隣地域にむ	b既得者によ 3ける土地需	る賃貸経 要は自用	≦営が多く Ⅰの戸建住	、土地価 E宅地が中	格に見る 心である	うう賃料水 る。以上よ	(準が形∫ ∶リ、規証	成されてい 範性に優る	1ないため、 5比準価格を
(8)		標準地 標準番号 塩尻-8	≛地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>の</i> 比較	の規準		为 準 交訳 化 環	通 環境	0.0 域	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -13.0
個 d  格 l  を f	現価を標準地集格とした。	格 50,200 円	J∕m²	[ 101.1 ] 100	100	100 [ 91.4 ]	100	] 5	55,000	III	ī政	2.0	行政 +3.0 の他 0.0
(9) 指 定		<b>準地番号</b>		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比≝		为 準 交	路 通 環境	域	街路 交通 環境
指定基準地	前年指別	定基準地の価格 円	]/m²	100	100	100	100	]	,	開   画  正   行   その	ī地 ī政 )他		行政 の他
(10) 対象基準地の	,   下 ら   継   ボラ	票準価格 地が共通地点(代 地点)である場合	た表標準 の検討		型 塔	一般的 [ 要 因 [ 地 域 [ 要 因	り、地区により、地区により、地区により、特段により、特段によりによりによっている。		区では住	高齢化率 E宅地需要	は県の		さい。広丘 供給が少な
前が	き 代: か 標準地 公示値 変動率	也番号 西格	準地 半年間	円/r	. 0	個別的 [ 要 因		的要因に	変動はな	ì l l.			

別記様式第6		鑑 定 評	「価書 (令	和 6	年地価調査	)	令和 塩尻(県)		17日提出 宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本	不動産研	研究所 松本支所		
塩尻(県)-2		長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士		郷間 智吏		
鑑定評価額			13,700,000 円	1	㎡当たりの価格			54,70	00 円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 6年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6	年 7月 11日	(6)[3	令和 6 年 1月]	4	円/㎡ .1 倍
(2)実地調査日	令和 6年	三 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	3	(6) [ <sup>1</sup>  路  線  価	路線価又は倍率 倍率種別	1	.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理	里由の要旨								

### 所在及び地番並びに 地積 251 法令上の規制等 (1) 塩尻市大字大門字桔梗ヶ原69番10 基準 「住居表示」等 $(m^2)$ 周辺の土地の利用 主要な交通施設との 1 中専 ( 60, 200 ) 形状 敷地の利用の現況 接面道路の状況 供給 地 の状況 処理施 接近の状況 設状況 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域 住宅 W2 水道、 下水 (その他) 1:1.2 西6m市道 塩尻 440m (2)範囲 東 西 40 標準的使用 低層住宅地 10 m、南 50 m、北 20 m 䜣 標準的画地の形状等 間口 約 14 m, 奥行 約 18 m、規模 250 m²程度、形状 長方形 隣 基準方位 1 中専 ( 60, 200 ) 特記すべき事項はない 地域的特性 地 特記 街 交通 法令 北西方440m 6 m市道 域 規制 事項 路 施設 地域要因の 将来予測 近隣地域は塩尻駅に近く利便性の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状維持と予測する (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4)対象基準地 方位 +2.0 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 54,700 円/m<sup>2</sup> (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 19,800 円/㎡ / 円/㎡ 原価法 積算価格 開発法 開発法による価格 円/㎡ 同一需給圏の範囲は、塩尻市の市街化区域内に存する混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は、塩尻市に居住 又は通勤する一次取得者であるが、二次取得者もみられる。需給動向は、土地区画整理事業や民間による小規模開発の 分譲地の供給は多いが、利便性の高い地域であることから需要も多く、需給は引き締まっている。需要の中心となる価 格帯は、土地のみで14百万円程度、新築住宅で総額30百万円台である。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は戸建住宅のほか共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少なく、自己利用が中心である。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し、収益価格を参考にして、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 0.0 地 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 0.0 (8)の規準価格 0.0 域 、 知準とした 価格 因の比 内訳 標準地番号 修正 要因の 交通 補正 交通 -1.0 化 塩尻-2 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 +1.0補 因 公示価格 画地 +2.0 行政 0.0 [ 100.5 ] 100 100 [ 102.0 ] 正 54,500 行政 0.0 その他 0.0 54,200 円/m<sup>2</sup> 100 [ 102.0 ] [ 100.0 ] 100 その他 0.0 0.0 地 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 0.0 (9)指定基準地からの検討 準化補 修正 因の比 要因の の比準価格 交通 0.0 域 交通 0.0 訳 環境 環境 塩尻(県)-3 (円/m²) 0.0 比較 +12.0 前年指定基準地の価格 画地 0.0 行政 0.0 [ 101.7 ] 100 100 [ 102.0 ] 54,500 行政 0.0 その他 0.0 58,800 円/m<sup>2</sup> [ 100.0 ] [ 112.0 ] 100 100 その他 0.0 -1 対象基準地の検討 -般的 ] 景気は、足踏みの状況である。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。 (10)[要因 | | 対象基準地の前 | 年標準価格等からの検討 継続 新規 価変 W格形成要因( 多動状況 54,600 円/㎡ 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 地 域 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特 [ ] 段の変動はない。 同一地点)である場合の検討 因 代表標準地 標準地 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。 1 [ 公示価格 円/㎡ 因

変動率 年間

+0.2 % 半年間

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 15日提出 塩尻(県)-3 宅地-1

					/皿// (/に/) ひ	י פייטי
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定		
塩尻(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎	
鑑定評価額		13,000,000 円	1	 I ㎡当たりの価格		59,800 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	47,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

(1)	所在及	び地番	並びに	<b>左口</b> 土土		広丘野村字金塚900番7外							地積 218			上の規制	等
	「住馬	居表示 」	等	<b>温</b> 仇 巾 人	子仏[	工對的子金	189001	i / ½r				$(m^2)$	(	)			
基準地	形状		敷地σ	利用の理	見況	周辺の の状況	土地の利用	接面	道路の状	処	供給理施 状況		な交通施 の状況	設との	2 中専 ( 60, 2	200 )	
	1:1		住宅 W2			パート等	般住宅、ア が建ち並ぶ 済の住宅地	<b>ι</b>	道		道、 水	広丘 430m			(その他)		
(2)	範囲		東 70	m、西	100	m、南	100 m、	比 90 n	n 標準	的使用	低層	<b>全性</b>					
[ [	標準的	画地の	形状等		間口 約	約 15	m、奥行	約 14	m、規模	Ę	2	10 ㎡程	度、形物	大 長7	<b>庁形</b>		
近隣地域	地域的	特性	特記事項	寺にない			街 6	準方位北、 m市道		区通 東 西設	5丘駅 東方43	Om		法令規制	2 中専 (地区計i ( 60, 20		
	地域要 将来予	因の測	区画整理 方供給に	関済の住 <sup>3</sup> は少なく、	宅地域 地価	で、利便性 は上昇傾向	 ±の高く、 jiと予測す	■ 周辺地域の る。	インフラ	整備等	手から	人口增加	加傾向に	あり、イ	住宅地需	要は堅調	なー
(3)	最有効使用	の判定	低層住宅	地						(4) ग्रेन	象基準	生地 7	 5位				0.0
(5)釒	監定評価の	の手法	取引事例	儿較法	比準	価格		59,80	0 円/㎡	(1/0) 因	個別的	的要	J 124				0.0
			収益還元	法	収益	·価格		31,60	0 円/m²	-							
			原価法			価格			/ 円/㎡	-							
			開発法		開発	法による	西格		/ 円/㎡								
	市場の特性	丘駅を最寄駅とする 開発素地が少なく供 ている。需要の中心				宅地域。 記 は限定的で なる価格品	需要者の中である一方。 である一方。 持は、土地	心は、塩戸 、利便性の のみで1,	市又は松 高さや1 000~	本市内 ンフラ ・1 , 3	内勤務 ラ整備 3 0 0	又は居( の進展) 万円程	主の一次で から需要 度が標準	取得者 は堅調 的であ	である。 で、需終 る。	需給動向	可は、 まっ
`	式算価格の ・検証及で 平価額の注 里由		益価格に	参考に	当め、	標準地との	同住宅も混 ていないこ 対の取引が D検討を踏	在する地域 と等から、 多い市場の まえ、鑑定	評価額を	上記0	司住宅 立に算 に証的 ひとお	リ决定	した。				こ地価 双引事 ノ、収
(8) 公 示 準	見価 <sup>†</sup> <sup>集</sup> 格	代表 標準地都	標準地 番号 塩尻-(	標準 6	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>0</i> 比較		ˈ象基፮ ·規準( (円/	隼地 │ 西格 │内 ㎡) │訳	標準化	路 通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1.0 -2.0 -1.0
、公示価格をした		公示価材	• •	,700 円	/m²	[ 100.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100.0 100	]	58,	,300	補正行の	政 他	0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定		<b>宣</b> 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 <i>0</i> 比較		象基 <sup>2</sup>  比準( (円/	西格内	化 環	通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	) f	有指定	ᢄ基準地σ		/ m²	100	[ 100	<u>100</u>	100	]			補 正 行 その	政		行政 その他	
(10) 対象基準		-1 対象基準地の検討 経続 新規 が 前年標準価格 では、-2 基準地が共通地点(代表校)				,800 円/i 動業と	価格形成要因6	一般的 要 医		化傾向	可が続	いている	3.			]。地域に	
対象基準地の前の対象を	カ討 - · ・ ・ ・	同一均	地点)で 長標準地	ある場合			成 況 要 因 の	世 域   要 医   個別的	」整備	事業が	が進行	整理事業 中。 動はない		工業四元	心验佣事	業や周辺	2.但的
		公示価	格	+1.7 %	の 円/㎡ 1.7 % 半年間 %			要医		山文文	ᆁᆫᄶ	≆∄IƠ'ƠV	10				

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 17日提出 塩尻(県)-4 宅地-1

						強ルいスト	т	7070
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産	研究所 村	公本支所		
塩尻(県)-4	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	郷間	智吏		
鑑定評価額		11.800.000 円		 I ㎡当たりの価格			30.900	円/㎡
		,,						13,

# 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所在及び地番	並びに		字塩原	町字蓮台	7 3 4 習	<b>≸</b> 8					地積		382	法令	⇒上の規制	削等
基準地	「住居表示」 形状		の利用の理	見況	周辺のの状況	土地の利	川用	接面道	道路の	犬況	供給 処理施 設状況		<u>(</u> な交通 の状況		の 1低導 (50,	ī 80 )	
	1:1	住宅 W2			中規模の 農家住宅 住宅地域			南西4.5	m市道		水道、下水	塩尻 3.3km			(その作	声)	
(2)	——————— 範囲	東 30	m、西	50	m、南	30 m、	北	80 m	標準	隼的係	」 吏用   低層	 曾住宅地	<u> </u>				
	標準的画地の	形状等		間口糸	勺 18				m、規	模	3	60 m²₹	建度、形	彡状 ┤	長方形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	寺記すべる	き事項	はない	街路	基準 4 .	≦方位 北 5 m市道	į	交通 施設				法等規制		80 )	
	地域要因の 将来予測		記、農家信 :予測する		混在する信	主宅地域	であ	るが、周	辺には	農地	: もみられ	るため	、今後	は住宅	: 地として	の熟成度	が増し
(3)	最有効使用の判定	低層住宅	言地							(4	)対象基	準地	 方位				+3.0
(5)銷	監定評価の手法	取引事例	引比較法	比準	価格			30,900	円/i	1 '	の個別 因	的要	, , ,				
σ	D適用	収益還元	法	収益	価格			9,640	円/1	'n							
		原価法		積算	価格 ————			/	円/1	'n							
,	15 - 4+11	開発法			法による値				円/i								
(6)日	万場の特性	への接近	エ性に優!	〕、地位	塩尻市内の 地域におり 価の値頃原で12百万	なから中心	心部	の堅調な	需要が	「波及	しており	、不動	尻市及 供給も 産需要	び周辺 多いが は堅調	市町村居 、当該地 である。	住の一次 域は中心 需要の中	取得者 市街地 心とな
) 言	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	営の投資 入する市	資採算性を 5場参加者	を示し 皆も少:	内の取引事 ている。近 なく、自己 価格を参考	丘隣地域, 己利用が	及び 中心	その周辺 である。	は戸建したが	住宅	が中心で 、取引事	共同住 例に基	宅がな づき市	く、賃 場性を	貸経営を 反映した	目的に土 実証性の	地を購   ある比
(8) 公規 示準		標準地 番号 塩尻-	標準 3	地	時点 修正	標準補正	化	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	[]の	対象基準 の規準( 円/	価格 内	準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 9.0 要	交通環境	-1.0 0.0 +62.0
、公示価格をした	公示価格	挌	,600 円	/m²	[ 100.7 ] 100	100 [ 104.0	] [	100	[ 103. 100	0 ]	,	,800	補正	画地 行政 の他	+4.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(9) 指 定 ら	·	指定基準地番号			時点 修正	標準補正	化	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の比準( 円/		準	街路 交通 環境	0.0 地 0.0 均 0.0 写 ±1 0		0.0 0.0 +82.0
指定基準地	前年指定	塩尻(県)-1 前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡ -1 対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代表核 同一地点)である場合の核			[ 102.0 ] 100	100 [ 101.0	] [	100 182.0 ]	[ 103. 100		30	,900		画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	「 行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等が					が流しる。ペーニ級には、機が正したのには、のは						市の人口						
前が	代える	格	標 +1.0 %	準地 半年間	円/r 引	. 0	[	. 個別的 ・ 要 因	] <sup>個</sup>	別的	要因に変	動はな 	l 1。				

標準地番号

変動率 年間 -1.8 % 半年間

公示価格

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査) 令和6年7月18日提出

	124210															塩尻	,(県)	)-5	宅地-1
	基準地番	号		提出统	先	所	属分科会	名	業	者名	株式	会社	奥原不	動産釒	監定				
	塩尻(県)	-5		長野り	県		第 2		E	氏名	不	動産鑑別	定士						
	鑑定評価	額					2,260,00	0 円			1 m²≝	<b>またりの</b>	)価格					10,700	円/㎡
1 基本的	事項																		
(1)価格	時点	4	<del></del> 和 6年	7月	1日	(4)鑑	定評価日		令	和 6	年 7	7月 10	<del></del>	(6)	=	6年1	<del>-</del>		円/㎡
(2)実地	調査日	4	·····································	6月 15	5日	(5)価	格の種類		正	常価	格			路線		■又は倍率 率種別	<b></b>	1.1	倍
(3)鑑定	 評価の条件	更	三地として	の鑑定	評価											1 12/3			
2 郷定到	 呼価額の決定	────── この理点	中の亜片																
	在及び地番		-		× \n			Ψ. 0						地積		211		 法令上の規制	<del>——</del>
基	「住居表示」						R 1 4 5 1							( m²)	(	)			
地	状	敷均	他の利用の	現況		辺の土 状況	土地の利用		接面证	道路∉	D状況	型型 処理 設状	施		な交通が水沢	施設との	都	計外	
台形 1:1.	5	住宅 W2			が混	住宅と 在する 宅地垣	こ公共施設 る国道背後 な	北	西5mī	 市道		水道下水	、	大曽平 50m	沢		(+	その他) 上砂災害警戒区: 可川保全区域)	域)
(2) 範	 .囲	東 13	30 m、西	i 60	m、	南 13	30 m、 1	 	0 n	n #	画准的	  使用	戸建位	主宅地					
	海 準的画地の			間口名			n、奥行 <i>f</i>			m、		, en XII			度、刑	/状 台	形		
1 46	域的特性	特記	特にない	١			街 5	m市	道		交i	木曽 南西	皇平沢 5方95	駅 Om		法令	都:	計外 上砂災害警戒区域	)
域		事項					路				施記		4,,,			規制			
地	域要因の	一般包	┊ 主宅を中心	とした	既存0	D住宅:	∷ 地域であ「	ı), ‡	也域要	因に	 特別な	: は変動に	は見ら	れない	小。但	 し地域の	: )過函	東化の影響から	5地価
将	来予測	は依然	以下落傾向	で推移	するも	きのと	予測する。												
(3) 取行》	効使用の判定		*************************************	LV:#	価格				10,70	о Ш		(4)対象 の個	(基準)  別的	地   台 要	部				0.0
(5)鑑定i の適序	評価の手法											因							
り週り	≒	収益遺	<b>還元法</b>	収益	価格				,	/ 円	/mt								
		原価法	去 ————	積算	価格				,	/ 円	/ m²								
		開発法	<b>.</b>	開発	法に。	よる価	格		,	/ 円	/ m²								
(6)市場(	の特性	区を「	₽心として	周辺町 若年層	村の均は都市	也縁性 F部へ	の高い個。	人でる	ある。	需給	動向に	は外部だ	からの	流入1	が少な	く主には	は地層	要者の中心は植 縁を有する者か 不動産取引に	が需要
・検討	西格の調整 証及び鑑定 額の決定の	準価村 地域に	各は同一需	給圏内 等は非	の類似常に生	以地域 りなく	において 、賃貸事	信頼し 列は列	し得る 台んと	取引 ざない	事例る 。賃貸	を収集し 貸市場だ	」得、	実証性	生の高	いものと	二判帐	列を収集したか 新された。一方 益還元法の適用	7当該
(8)	標準地		? 標≥	<b>準地</b>	時. 修.		標準化 補正		域要 lの比	要	別的 因の 較	の規	:基準 <sup>;</sup>  準価# 円/㎡	格内	準化	街路 交通 環境		地 域 受 環 因 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行	
公示価格を 規準とした	公示価値			∃/m²	[10			[	00]		] 00				正そ	画地 行政 の他		その他	
(9) からの検討	指定基準	≛地番号	<del>클</del>		時. 修.		標準化 補正		!域要 lの比	要	別的 因の 較	の比	:基準: :準価: 円/㎡	格内	準	街路 交通 環境		地域交環場	
基 の 準 検 地 討	季 の │ 前年指) 集 検 │ 前年指) 地 討 │		也の価格 P	g/m²	[	]	100	10	001	[	]				正	画地 行政		日 行政 その他	
(10)	-1 対象	基準地				-	·		一般的			は回復個	盾向	字冊章		の他 <sup>一</sup> 極化か	<b>で毎半口F</b>	_  月になっている	<u> </u>
(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討	継 前年標 -2 基準 同一	売 標準価格 地が共 地点)	新規 予 通地点(f である場合	弋表標準 合の検討	<b>準地等</b>	円/㎡ と	価格形成要因(	[ <sub>要</sub>	更 医 地域	]								うでいる O変化はない。	<b>'</b> 0
前か	大き 大	表標準♯ □乗早	-면 전	票準地			の	/г	田田仏	1	4±1 ±	21.1							

[ 個別的 ] 特にない。

円/㎡

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 塩尻(県)-6 宅地-1

	 基準地番	号		所属	分科会	名	 養者名	株式会	 会社 奥原	不動産銀	 監定	<u> </u>	₹)-0		七地-1
	塩尻(県)	-6	長野県		第 2		氏名	不動	産鑑定士	-					
	鑑定評価	i額		9,	550,000	円	1	m³当i	たりの価材	格				31,000	) 円/㎡
1 基本	的事項														
(1)価村	各時点	令和 6年	7月 1日	(4)鑑定	評価日	\$	和 6	年 7月	月 10日		[令和 (路線価区		]	1 (	円/㎡ )倍
(2)実均	也調査日	令和 6年	6月 15日	(5)価格	の種類	II	常価格	3		路線価	倍率:			1.0	, 10
(3)鑑定	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	塩尻市	大字宗賀字 <sup>፯</sup>	型出547	7番17					地積	30	8	法令	令上の規制	制等
基地地	「住居表示 形状	」寺     敷地の利用の		]辺の土地 )状況	也の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		( な交通施 の状況		準工 ( 60,	200 )	
2:	1	住宅 S3	中規場等	規模一般住 が混在す	E宅、工 「る地域	北東4m	市道		水道、	塩尻 1.2km			(その他	也)	
(0)	**	± 50 T		±			138	: SH= & &  -	+						
	範囲 標準的画地の	東 50 m、西 形状等	30 m、 間口 約	南 30 12 m、	m、北 奥行 約		m∣ 標 m、規	準的原 現模		i住宅地 38 ㎡程	度、形状	t (18)	長方形	形	
近隣地域	地域的特性	特にない 特記 事項	١		街 市道路	集方位北 道	4 m	交通施設	塩尻駅南東方	1.2km		法令規制	準工 ( 60, :	200 )	
	地域要因の 将来予測	! JR塩尻駅南東 たらない。よっ	に位置する て当面は現	 県道背後 状にて推	の住工混 移すると	混在地域で こ予測。	で、既存	字的性	: 格がある:	地域で	もあり現	主 在特別な	〕地域	変動要因	は見当
(3) 最	有効使用の判定	低層住宅地				(4)対 の(				集地して	方位				+1.0
(5)鑑定	官評価の手法	取引事例比較法	比準価格			32,00	00 円/	m²	の個別的 因	ויו 🛨					
のi	<b>適用</b>	収益還元法	収益価格			14,90	00 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)市均	易の特性	同一需給圏の範 者が多い。近年 で総額3000	における市	場の需給	動向:問	死存性が引	鱼く需約								
· *	算価格の調整 検証及び鑑定 面額の決定の	以上で比準価格 算しており、し 住宅の新築賃貸 収益価格を関連	かも規範性 を想定して	に富むも いるが、	のを重視 標準地に	見すること は収益性。	とで市 <sup>‡</sup> よりも愉	易性を 央適性	的確に反 を志向す	映した\ る住宅 <sup>は</sup>	生格を有 也ゆえ本 <sup>。</sup>	する。- 件ではヒ	)類似 方、 比準価	した事例 収益価格 格を標準	から試 は共同 とし、
(8)	代表				標準化補正	地域要 因の比 較	1	別的因の	対象基準 の規準値 (円/i	西格 内	標 変 化 環	路 ( 通 ( 境 (	1.0 1.0 1.0 1.0 1.0	街路 交通 環境	0.0 0.0 +68.0
対 規準とした	公示価	格 49,600 F			100	100 [ 163.0 ]	[ 101	.0]	,	900	補一行のその	政 (	).0   <mark>达</mark> ).0   ).0	行政 その他	-3.0 0.0
(9) 指定 お	指定基準	≝地番号 塩尻(県)-1			標準化補正	地域要 因の比 較	1	引的 因の 咬	対象基準 の比準値 (円/i	準地 西格 内 m²) 訳	標 変 化 環	路 (	1.0 地域要因	, 街路 交通 環境	+1.4 -2.5 +84.0
指定基準地の検討		E基準地の価格 54,000 F			100 01.0 ]		[ 101 100		31,	200	補 画 正 行 その	政 (	.0 0.0 0.0	<sup>I</sup> 行政 その他	-3.0 0.0
(10) 年標準価格等か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 検討 10 前年標準価格 である にで表標準地 標準地番号				要因の	では、 「要地では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	或 」 <sup>P</sup>		の人口は; 比較して; い			数は増加 要因は見			
	公示価	i格	6 半年間	円/㎡ %		要逻		., IC '6.							

変動率 年間 +1.3 % 半年間

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 塩居(県)-7 字地-1

					<b>塩</b> 仇(県)⁻/	七地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定		
塩尻(県)-7	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士		
鑑定評価額		7,340,000 円	1	l ㎡当たりの価格	2	2,500 円/m²
1 基本的事項						

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			⊥ 1Щ	14 1 1223	

	の理由の要旨									1				
	塩尻市	大字広F	「郷原字ト	原1602	番20						26	法·	令上の規制	等
	」等								, ,	1 '	)			
形状	敷地の利用の	現況			接面道	道路の状況	況	供給 処理施 設状況			設との			
台形 1.2:1	住宅 W2					道、		水道、下水	塩尻 1.4km			l ,	,	
範囲	東 100 m、西	50	m、南	50 m、北	50 m	標準	 的使	 使用   戸頭	 建住宅地	<u> </u>				
標準的画地の	形状等	間口約	勺 20	m、奥行 約	勺 17	m、規模	莫	3	50 m <sup>2</sup> ₹	星度、形料	犬 ほぼ	ぎ長方	形	
地域的特性				区	隼方位 北 n 市道	3		· 塩尻駅 · 北西方	( 1.4km		法令 規制	「調区 (60,	<u>Z</u> , 200 )	
地域要因の 将来予測			人口が増加	:   して住宅は	也需要が強	く、地位	<b>画は</b> .	上昇を続	け、市	街化区域	に近接	<u>:</u> する近	[隣地域も均	也価が
最有効使用の判定	戸建住宅地						(4	/ 対象其:	淮州	———— 角地				+2.0
鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		22,500	0 円/㎡	┐`		的要	方位				+2.0
の適用	収益還元法	収益	価格		/	′ 円/㎡								
	原価法	積算 <sup>6</sup>	価格		/	′ 円/㎡								
	開発法	開発	法による値	価格	/	′ 円/㎡								
市場の特性	えられる。塩尻	市中心語	部の住宅 対	也に対する語	需要が根強	いことか	N6.	、調整区	_域内で	も、建物	建築可	能で札	[域内の住 <sup>3</sup> ] を有する  便性が高し	宅地域 者と考 ハ住宅
試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	しなかった。比 の過程も適切で	準価格I 、市場I	は、市街化 生を反映し	と調整区域戍 √て実証的で	内の類似地 である。以	域で現実	<b>ミに</b> :	生起した	:取引事	例に基づ	いて求る	めたも	のであり、	比準
		≛地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較			の規準	準地 体 が が が が が が が が が が が が が が が が が が	標準。	通	0.0 点	交通	+2.2 0.0 -6.0
と 公示価値		]/m²	[ 100.2 ] 100	100 [ 100.0 ]		104.0	]	22	,400	行	政	0.0	<sup>3</sup> 行政 その他	0.0
	≛地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較			の比準		標準交場	通			
前年指定		]/m²	100	<u>100</u>		100	]	·		门门	政		SI 行政 その他	
	売 新規 逐準価格 地が共通地点(f	<b></b> 表標準	地等と	価格 形成 成	一般的 要 因	J				需要は二		鮮明に	なっている	5.
公示価	長標準地 樽 2番号 ī格	準地	円/r	m <sup>²</sup>	_ 個別的	, 個別	的	要因に変	動はな	l I.				
	Took   Took	住居表示   中国	Figure   Figure	「住居表示」等   塩尻市大字広丘郷原字上   100 m	では居表示」等   塩尻市大字広丘郷原字上原 1 6 0 2   形状   敷地の利用の現況   周辺の土地の利用の状況   おびます   大変性   大数数数   大変性   大数数数   大数数数数   大数数数数数数数数	「住居表示」等   塩尻市大学広丘郷原字上原 1 6 0 2 番 2 0   形状	T住居表示」等   塩尻市大学広丘郷原子上原 1 6 0 2 番 2 0   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   おままままままままままままままままままままままままままままままままままま	「住居表示」等	存住居表示	作居表示」等   塩尻市大字広丘畑原字上原   6 0 2 番 2 0 (m)   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   供理施設状況   投理施設状況   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	「住居表示」等   塩児市大学広丘郷原字上原 16 0 2 番 2 0	下住間表示  等   塩尻市大学広丘柳原学上原 1 6 0 2 套 2 0	子供国表示。等   塩尻市大字区丘側原字上原 1 6 0 2 書 2 0	日本

### 継 定 延 価 書 (今和 6 年 地価調査)

別記様式第 6				тн О	十四回四日	,	令和 6年	7月 15	日提出
							塩尻(県)5-1		宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定				
塩尻(県)5-1		長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士		橋本 毅一郎		
鑑定評価額			21,300,000 円	1	l ㎡当たりの価格			55,800	円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 6年	- 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6	年 7月 10日	(6) [	令和 6年1月]	45,000	
(2)実地調査日	令和 6年	- 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	Ż I	(6) [ 路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別		倍
(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 法令上の規制等 381 (1)塩尻市大字広丘原新田字床尾道214番3 「住居表示」等 基準 $(m^2)$ 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 近商 地 (80, 200) 処理施 接近の状況 の状況 設状況 中小規模小売店舗が 建ち並ぶ駅前商業地 店舗兼住宅 S3 北16m県道、 東側道 不整形 1:3.5 水道、 下水 広丘 (その他) 150m 標準的使用|低層店舗兼住宅地 (2)範囲 東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m 近隣地 標準的画地の形状等 間口約 10 m, 奥行 約 規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 30 m, 広丘駅前通り沿いの近隣商 業地域 広丘駅 近商 (80,200) 地域的特性 県道 1 6 m 特記 法令 交通 西方150m 햅 事項 路 施設 規制 近隣地域の背後地域や近接する地域においては、住宅地需要が旺盛であり、併用住宅が多い近隣地域についても地価上昇傾向と予測する。 地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 低層店舗兼住宅地 (4)対象基準地 形状 -2.0の個別的要 二方路 +2.0 取引事例比較法 比準価格 56,900 円/m<sup>2</sup> (5)鑑定評価の手法 因 の適用 収益還元法 収益価格 22,100 円/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/m<sup>2</sup> 同一需給圏は、塩尻市内の住商混在地域が中心であるが、住宅地域のうち利便性が優る一部の地域も含まれる。需要者の中心は、店舗との併用住宅を求める事業者であるが、価格水準的には専用住宅を求める個人も想定可能。需給動向は、店舗用地の需要は少ないものの、住宅地に対する需要は根強く、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、個別的要因による差が大きく、市場における一定の水準は見出し難い。 (6)市場の特性 比準価格は、塩尻市内の類似する商業地域又は住商混在地域での現実の取引事例を採用して試算したものであり、実証 的で規範性が高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の建築を想定して試算したが、近隣地域の併用住宅は自用が中心であ ることから、信頼性は低い。以上より、相対的に規範性に優る比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似する標 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 代表標準地 0.0 地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 標準化 街路 -1.0(8)(公示価格を)規準とした 標準地番号 因の比 要因の の規準価格 内 0.0 域 交通 修正 補正 交通 0.0 訳 0.0 覂 環境 塩尻5-1 環境 較 比較 (円/m<sup>2</sup>) +5.0 公示価格 画地 0.0 行政 +6.0 正 [ 100.0 ] [ 99.9 ] 100 100 55,100 行政 0.0 その他 0.0 60,800 円/m<sup>2</sup> 100 [ 100.0 ] [ 110.2 ] 100 その他 0.0 個別的 指定基準地番号 標準化 地域要 対象基準地 街路 (9)時点 街路 地 指定基準地の分割 の比準価格 修正 補正 因の比 要因の 交通 域 交通 化補正 較 比較 (円/m²) 環境 環境 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/㎡ 100 ] [ 100 その他 -1 対象基準地の検討 -般的 」 塩尻市の人口は微減傾向、 二極化傾向が続いている。 高齢化率は増加傾向。地域による (10)[ 価格形成要因( 継続 新規 前年標準価格 55,700 円/m<sup>2</sup> -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 地 要 域 特段の変動要因はない。 Ε ] 同一地点)である場合の検討 因 代表標準地 標準地 (1) 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。 [ 要 ] 円/m² 因 公示価格 変動率 年間 +0.2 % 半年間

万	別記様式第6		鑑定部	平価書(	(令	和 6	年地	価調	查)			和 6年 7月 15 県)5-2	5日提出 宅地-1
	基準地番	号	提出先	所属分科会名	3	業者名	レザン	/不動産銀	蓝定		·		
	塩尻(県)	5-2	長野県	長野第2		氏名	不動	産鑑定士	_	橋本	毅一	郎	
	鑑定評価	i額		61,000,000	円	1	I ㎡当t	こりの価	<del>———</del> 格			58,700	円/㎡
1 基										·			
(1)	価格時点	令和 6年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日		令和 6:	年 7月	10日	(6)	[令和			
(2)	実地調査日	令和 6年	三 6月 20日	(5)価格の種類		正常価格	ž		(6) 路 線 価		又は倍率 種別		倍
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価						1 1 1 1 1				
2 釒	監定評価額の決定	の理由の要旨											
(1)	所在及び地番 「住居表示」	並びに 塩尻		出字和手1551	番7				地積 (㎡)	1,0	)39	法令上の規制	訓等
基準地	形状	敷地の利用		周辺の土地の利用 D状況	接	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	準住居 ( 60, 200 )	
	1:2.5	店舗 S2	業月	い規模の店舗、営 所等が国道沿いに 5並ぶ路線商業地	南18 背面	M国道、 道		水道、下水	塩尻 1.4km			(その他)	
(2)	範囲	東 150 m、	西 100 m、	南 0 m、北	50	m 標	 準的使	用 低層	<b>雪店舗兼</b>	事務所均	t t		
近隣	標準的画地の		間口 約	20 m、奥行 約		50 m、扌	規模			度、形	大 長方	<b>方形</b>	
近隣地域	地域的特性	近隣地   特記	2域は二方路か	「標準   18   街	m	国道	交通	塩尻駅北東方	1.4km		法令	準住居 (60,200)	
		事項		路			施設				規制	1	
	地域要因の 将来予測	幹線道路沿い	商業地におい	て、大規模画地は	稀少	で供給がど	少ない7	ため、地	価はや	や上昇傾	i向と予	辿する。 測する。	
(3)	最有効使用の判定	低層店舗兼事	務所地				(4	)対象基	準地	二方路			0.0
(F):	衆字証価の手法	取引事例比較	法 比準価格	 Z	59	,800 円/	'	の個別に	的要				

(-)							(4)对象整学地	— <i> </i>	7 ഥ			0.0
(5)鑑定詞	評価の手法	取引事例比較法	比準価格		59,800	D 円/㎡	(4)対象基準地 の個別的要 因					
の適用	用	収益還元法	収益価格		22,900	D 円/㎡						
		原価法	積算価格		/	′円/㎡						
		開発法	開発法による	価格	/	′ 円/㎡						
(6)市場(		同一需給圏は、均心は、地元事業ででの引き合いはである価格帯について	塩尻市及び隣接す 者の他、全国的 ある。商業地に て一定の水準は	市町村の商 チェーン組 ついては規 見出し難い	業地域全般 織の加盟店 模等の個別 。	であるが 等が想定 性が強く	、幹線道路沿い される。店舗用 、事業用借地権	路線で地というの利用	商業地域が しては需要 用が多いこ	ド中心であ をは大規模 ことから、	うる。需要 き店舗を中が 需要の中が	者の中 心に一 心とな
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	比準価格は、塩原 的で規範性が高い では自用で独自付 重視し、収益価格	ハ。収益価格は、 土様の施設が多し	、標準的な ハことから	賃貸用店舗 、賃貸は例	兼事務所 外的であ	を想定して試算 り、信頼性は劣	した。	ものである 以上より、	るが、近年 規範性に	」たもので、 <b>この路線商</b> こ優る比準	、実証 業地域 価格を
(8)		標準地標準		標準化		個別的		. 楊	街路	0.0 ±		-2.0
、 対宗価格を した	標準地	掛号 ──塩尻5-1	修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準価格 (円/㎡)	内似和	≝ 交通 ☑ 環境	0.0 ±	或 交通 要 環境	+3.0 +3.0
価を	公示価格						, ,		国地	0.0 0.0	(A) 「根境 行政	+6.0
格し  をた		60,800 円	/m <sup>2</sup> [ 99.9 ]	·	100 [ 110.2 ]	[ 100.0 ] 100	55,100	"	- 行政	0.0	その他	0.0
		,					) 1 (7 ++ N+ III		その他	0.0	/4-85	
(9)	指定基準	地番号	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比	個別的 要因の		内準訳化	街路 交通	0.0 0.0	<ul><li>也 街路</li><li>或 交通</li></ul>	-1.0 +4.0
指 か  定 ら		塩尻(県)5-1	11511	押止	較	安白の比較	(円/㎡)	内準訳化	環境 環境	0.0	要環境	-3.0
基の		基準地の価格	F 400 0 3	400			` '	神	画地	0.0	因	0.0
指定基準地からの検討		55,700 円	/m² [100.2]		100 [ 99.9 ]	[ 100.0 ] 100	55,900	"	- 行政	0.0	その他	0.0
	, 14	·	7111 100	100.01					その他	0.0		
(10)		基準地の検討 売 新規		/ <del></del>	一般的  [ 要 因		市の人口は微減 化傾向が続いて		高齢化率	₫は増加傾	<b>滇向。地域Ⅰ</b>	による
対年ら象標の	)	元	58.600 円/	州伽 変 格 動	岁 囚	— 1 <u>47</u> 2	116頃円が続いて	いる。				
基準検	-2 其進:	:平岡昭 地が共通地点(代	,	''	   <sub>г</sub> 地域	国语	19号高出交差	占かi	: 全摆衣羊	5 占関のぜ	た 直につい	_ <u>≠</u>
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		価格形成要因(	[ 党	〕常計	画事業の承認が	告示	された。	- 川町の加	神田に フい	C ID
の等	代表	長標準地 標	準地	固								
<sub>目〕 か</sub>				0)	_ 個別的	,個別	的要因に変動は	ない。				
	公示価		円/		世 要 因	J						
	変動率	年間 +0.2 %	半年間	%								

	別記様式第6			鑑定	許	酒書 (	(令	和 6	年地	也価調	查)		令和 塩尻(屿	〕 6年 <b>晨)5-</b> 3	7月 18l	∃提出 宅地-1
	基準地番	号		提出统	ŧ	所属分科会名	<b>,</b>	業者名	株式会	会社 奥原	不動産銀	監定				
	塩尻(県)	5-3		長野児	₹	第 2		氏名	不重	カ産鑑定Ⅎ						
	鑑定評価	額				10,200,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				67,400	円/m²
1	基本的事項															
(1	)価格時点	4	和 6年	7月 ′	1日	(4)鑑定評価日		令和 6	年 7.	月 10日	(6) ໝ	-	6年1月	]	54,000	円/㎡
(2	)実地調査日	4	和 6年	6月 15	5日	(5)価格の種類		正常価格	各		(6) 路 線 価		又は倍率 <sup>延</sup> 種別			倍
(3	)鑑定評価の条件	J	地として	ての鑑定	評価									_		
2	鑑定評価額の決定	の理師	の要旨													
(1)			空田ルしい	大門八都	野 5	561番14					地積	15	52	法令	上の規制	等
基準地	「住居表示」			引八番町 1							( m²)	(	)			
地	形状	敷均	也の利用の	の現況		]辺の土地の利用 )状況	接 	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,4 準防	100 )	
	1:2	店舗 S3			所等	i、事務所、営業 が見られる駅前 地域	西25	im県道		水道、 下水	塩尻 100m			(その他) (100,		

30 m 標準的使用 低層店舗兼事務所地 (2)範囲 東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 間口 約 近 標準的画地の形状等 9 m、奥行 約 16.5 m、規模 150 m²程度、形状 ほぼ長方形 隣地 商業 (100,400) 準防 地域的特性 塩尻駅前の商業地域 25m 県道 塩尻駅 特記 街 交通 東方100m 法令 事項 規制 路 施設

駅に近く利便性高いが、塩尻駅前は旅行客や通勤・通学客の滞留が少なく、収益力は弱い。但し周辺の住宅価格は上昇傾向にあり、商業地地価の下支え効果がみられる。 地域要因の 将来予測

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務院	<b>竹地</b>			(4)対象基準地	ない
(5)鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	70,400 P	∄/㎡	) の個別的要 因	
の適用	収益還元法	収益価格	37,300 P	円/㎡		
	原価法	積算価格	/ P	円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ P	∄/m²		

円/㎡

同一需給圏は、塩尻市及び松本市等の商業地域全般である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の 加盟店等が想定される。需給動向は、大型商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺や既成商業地域の商況は停 滞して店舗用地に対する需要は減退している。商業地については規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いこ とから、需要の中心となる価格帯について一定の水準は見出し難い。 (6)市場の特性

(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

比準価格は、塩尻市内の商業地域において現実に生起した信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で 規範性が高い。収益価格は、標準的な店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近隣地域周辺では駐車場付きの 平家建店舗等に対する需要がほとんどであるため、説得力は劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおいて、 収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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	-0.5
	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内	標 街路 準 交通	0.0	或 交通	-0.4
公規価示準格	塩尻5-1			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	或 交通 要 環境 因 行政	-9.0
対示価格 をした	公示価格	[ 99.9 ]	100	100	[ 100.0 ]		訳	煙 画地	0.0	<sup>즤</sup> 行政	0.0
かた た	60,800 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 90.2 ]	100.0	67,300		<sup>业</sup> 行政	0.0	その他	0.0
e /c	,							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 準 交通	0.0 ±	也 街路	-1.3
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	準 交通	0.0   ±	或 交诵	-3.1
定ら	塩尻(県)5-1			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	要環境	-11.0
指定基準地	前年指定基準地の価格	[ 100.2 ]	100	100	[ 100.0 ]			 代 環境 画地	0.0	<sup>즤</sup> 行政	-3.0
华 快  地 討	FF 700 ⊞ / m²					67,600		<sup>一</sup> 行政	0.0	その他	0.0
-6 HJ	55,700 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 82.6 ]	100			その他	0.0		
(10)	-1 対象其準地の給討			— 船的	1 +±8±	古女光佐≒ルルウ	4白子	お送きました	並タル ト	- 17 ED ED:	пΥТ

(10) - 1 刈家基準地の快討 対象基準地の前の年標準価格等からの検討 継続新規 前年標準価格 67,400 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

- 一般的 」 大規模商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺等の 要 因 ] 既存商業地域は商況の低迷が続く。

価格形成要因( 変動状況 地 域 ] 特段の変動要因はない。 [ 因

個別的 個別的要因に変動はない。 要 因 [要因

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 塩尻(県)5-4 宅地-1

					/皿// ( /に / 〇 寸	ייייי
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	
塩尻(県)5-4	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成	
<b>鑑定</b> 評価額		117 000 000 円	1	1 ㎡当たりの価格		65 900 円/㎡

# 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	89)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	52,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別		<u> </u>
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

地  	所在及び地番 「住居表示」 形状 「整形 :1	塩尻市大			東1033 土地の利用	番 1 接面道	1路の状況	元 供給	地程 (m²)		)		上の規制	訓等
	形状	i 等   敷地の利用のヨ		周辺の			路の状況		<u> </u>	,	)	2# T		
	「整形		現況		土地の利用	接面道	路の状況	J /# 4△	- 士亜	<i>大</i> 六、活佐	±11 L	24		
不 2:	「整形 :1						- LU 00-17(1)	処理施 設状況	接近	で文画派で	設との	準工 (60,2	200 )	
		S1		低層の店 並ぶ国道 商業地域	舗等が建ち 沿いの路線	西30m国 北側道	道、	水道、下水	広丘 1.3km			(その他 産業誘 <sup>2</sup> (70,2	, 導区域内	
(2)	範囲	東 30 m、西	80	m、南 1	30 m、北	, 120 m	標準的	り使用 低力	」 層店舗	■ ■務所併用	月地			
近	標準的画地の	形状等	間口約	<b>5</b> 35	m、奥行 糹	50	m、規模	1,7	750 m²₹	程度、形料	犬 ほ	ぼ長方形	į	
近隣地域	地域的特性	国道沿い 特記 事項	路線商	業地域	街 路	) m 国道	交	広丘場 通 北方1	R .3km		法令規制	準工 産業誘導 (70,20	享区域内 00 )	
	地域要因の 将来予測	近傍の国道沿い1地としての需要	こは大規も多く、	規模商業施 地価は今	- ●設が多く出 会後も強含み	出店して繁 ▶で推移す	華性が増 るものと	している。 予測する。	幹線道	[路沿いの	大規模	画地は沼	流通業務:	施設用
(3) 最	最有効使用の判定	低層店舗事務所	併用地					(4)対象基	準地	不整形				-1.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較法	比準位	価格		67,200	円/㎡	)の個別 因	的要	二方路				+3.0
<i>ත</i> ;	適用	収益還元法	収益位	価格		31,200	円/㎡							
		原価法	積算的			/	13,							
		開発法	開発	法による値	<b>西格</b>	/	円/㎡							
, , ,		同一需給圏は、 地元事業者の他、 建ち並んで繁華 強く、事業用借り	全国的性が増し 性が増し は権の利	的や全県的 しているこ 利用が多り	対規模の企業 とから、D Nことから、	等が想定 舗や物流 需要の中	される。 業務施設 心となる	近隣地域の 用地等とし 価格帯につ	O需給動 っての需 Oいて一	向は、街 要が強い  定の水準	路条件 。商業 は見出	に優り、 地は規模 し難い。	大型店 関等の個	舗等が 別性が
`´ • <i>†</i>	価額の決定の 由	比準価格は、塩/規範性が高い。 、標準的なテナン 比重をおき、収	収益価村 ントビル 益価格で	各は、標準 ルに対する を関連付け	≝的な賃貸用 る賃貸需要に け、指定基準	i建物を想 は少ないた ■地等との	定して試 め、相対 検討を踏	算したが、 的に信頼性 まえて、」	近隣地 生が劣る 二記のと	域におい 。以上よ おり鑑定	ては、 り、規 評価額	自用目的 範性に優 を決定し	りの建物 憂る比準 した。	が多く
(8) 公規 示準		標準地 標準 番号 松本5-14	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	の規準		が 準 交 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	路 通 境	0.0 0.0 0.0 g 0.0 1.0	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +11.0
公示価格を たした	公示価材	各 70,200 円	/m²	[ 100.6 ] 100	100		[ 102.0 ] 100	66	5,200	III	政	1.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指 か 定 ら	指定基準	些地番号 塩尻(県)5-1		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比準		3 準 交引化 理	通	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1.0 +1.0 -14.0
指定基準地		基準地の価格 55,700 円	/m²	[ 100.2 ]	100 [ 100.0 ]	100	[ 102.0 ] 100	,	5,500	煙 画	i地 i政	0.0 0.0 0.0	行政その他	+1.0 0.0
(10) 年標準価格等か		準価格 地が共通地点(代 地点)である場合	表標準 の検討			一般的 [ 要 因 [ 要 因	」 規模 限定	道路沿い地商業施設や 的。 の変動要因	>物流施	地区画整 設用地と	理事業	 が完了し	ノた地域I 飲いが、1	は、大 供給は
前か	代表 標準地 公示価 変動率	番号	準地 半年間	円/r	.	個別的 [要因	]個別	的要因に変	逐動はな	ι I <sub>°</sub>				

変動率 年間 0.0 % 半年間

# 鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査) <sub>令和 6年 7月 18日提出</sub>

基本的量号   提出先   京田   京田   京田   京田   京田   京田   京田   京															塩尻(児	県)5-5		宅地-1
1 基本的単語		基準地番	号	提出党	ŧ	所		名	+-					監定				
1 基本的事項		塩尻(県)	5-5	長野県 第 2 					E	│ 氏名 │ 不動産鑑定士 ───────								
(1) 価格時点 令和 6年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 6年 7月 10日 (8) (今和 6年 1月 円/何 (2) 実地勝语日 今和 6年 6月 15日 (5) 価格の梗類 正常価格 留 (4年 1月 円/何 (2) 実地勝语日 今和 6年 6月 15日 (5) 価格の梗類 正常価格 留 (4年 1月 円/何 (2) 単雄としての第定評価 (4年 1月 (4) 鑑定評価の条件 更地としての第定評価 (4年 1月 (4) 新足 (4) 単独としての第定評価 (4年 1月 (4) 単元 (4) 対象基準地 (5) 能定評価の決定 (4) 単元 (4) 対象基準地 (4) 対象 (4) 対象基準地 (4) 対象 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (4) 対象 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (4) 対象基準地 (4) 対象 (4) 対象基準地 (4) 対象 (		鑑定評価	額			;	5,150,000	円			1 ㎡当	たりの価	格				14,200	円/㎡
1.1 信   1.	1 基本的	的事項																
2 規正評価値の決定の理由の要旨	(1)価格	 ·時点	令和 6年	<b>▼ 7月 1日 (4)鑑定評価日</b>					令和 6年 7月 10日									
2 規正評価値の決定の理由の要旨	(2)実地	調査日	令和 6年	 丰 6月 15日 (5)価格の種類					正	常価権	——— 各		線					
「	(3)鑑定	:評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	評価													
「	2 鑑定	平価額の決定	 『の理由の要旨															
1.7.5   別地の利用の現況 別立土地の利用 接面道路の状況 供給 主列な交通施設との 都計外 の状況   1.7.5   別語業住宅   旧所書沿いに圧静僧   南東6m市道   水温、				上十字本片	9 # 😙	## OT 1							地積	3	63	法令」	上の規制	]等
1.7.5   店舗兼住宅			. 等							<b>**</b>		/// //	, ,	(	)			
1:7.5   店舗兼住宅	並  # 	多状	敷地の利用	の現況		_	地の利用	}	<b>姜</b> 面:	直路の	)状况	処理施	l .		設との	都計外		
(2)   保護圏 東 50 m、 西 50 m、 両 6 m、 地 100 m 標準的使用 低層店舗住宅併用地   標準的使用 1 低層店舗住宅併用地   技術 50 m、 両 50 m、 規模 350 m程度、形状 ほぼ長万形   技術 50 m、 両 50 m、 両 50 m、 規模 350 m程度、形状 ほぼ長万形   技術 7 m、 奥行 50 m、 規模 350 m程度、形状 ほぼ長万形   技術 7 mm												nX1/////						
振子の   地域   地域   地域   地域   地域   地域   地域   地	1:7	.5			用住署	宅等が	建ち並ぶ	南列	₹6mī	市道		水道、下水	奈良井 550m			(十秒災罪	害警戒区 9区	[域)
振子の   地域   地域   地域   地域   地域   地域   地域   地	(2) 筆		東 50 m、	西 50	m, ī	<b>菿</b> 4(	ال <sub>ت</sub> m (	100	) n	n 標	準的		   	字併用均	也			
# 地域要因の		標準的画地の	形状等	間口糸			1、奥行 約	勺	50			3	50 m²稻					
# 地域要因の	地地	也域的特性	特になり   特記	61					1市道			∴奈良井 望:南西方	:駅 i550m		法令	(土砂災害警戒区域)		<b></b>
お来予測	1-36		事項				路:				施設	ł			規制	· 里心廷· · ·	^	
(3) 量有効使用の判定   (4)対象基準地の検討   (4)対象基準地の機能   (5)鑑定評価の手法   (6)部場の特性   (6)市場の特性   同一需給圏は、旧植川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が   扇形法   日横川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が   扇砂られる。需要者の中心は地縁性を有するでいる一方、需要は少ない。ただし、移住希望者、事業者等が想定される。需給助向は、高高齢の心臓等から基準的供給にする値格帯は、取引当事者の事情等個別性が強いため一定の水準は見い出し継い。   (7)試算価格の調整   当該地域は、旧来からの宿場町内にたり、自用の店舗併用住宅等が多く、適切な賃貸事例の収集者の引き合けや。事業者の手機証及び鑑定 収益の把握が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の水準を指標とし価格を操準とし、鑑定評価額の決定の   (7)試算価格の影響   以認の形理が困難のおれる。ことから比準価格のみお調りた。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額の決定の   (個)都と記のとおり決定した。   (個)本と記のとおり決定した。   (個)本と記のとおり決定した。   (基準化   地域要   個別的   (個) 対象基準地   (個) (相) (相) (相) (相) (相) (相) (相) (相) (相) (相	地域要因の   将来予測			場町内に	存し、	古くな	│ からの街ù	をみが	残る	5地域。	。多く	の外国人	、観光客	数が訪れ	におり、	、今後の	動向が	注目さ
(5) 鑑定評価の手法 の適用	<u> </u>		低層店舗住宅	併用地					(-	4)対象基	準地 7	ない						
の適用 収益週元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 記められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が招定される。需給動向は、高齢化の選及 当該地域は、旧来からの宿場町内に存し、自用の店舗併用住宅等が多く、適切な賃貸事例の収集ができず、標準的な純・技証及が鑑定 収が一般的と認められることから比準価格のみ試算したい、以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額の決定の 質価額を注めと対益に対し、 の	(5)鑑定	評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格													
開発法   開発法による価格	1 ' '		収益還元法	収益					/ 円/㎡									
(6)市場の特性 同一需絵圏は、旧楢川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が 認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が想定される。需給動向は 高齢化の速展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移任希望者の引き合い地、事業者の 潜生のは 取引 動物 大線 正要者の 不要は少ない。ただし、から できず、標準的な純・ 校証及び鑑定 とから比準価格のみ試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評 個別の 対象基準地 標準地 番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 準 交通 域 交通 (円/㎡) 100 [ 100 [ 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 ] 100 [ 10			原価法	積算	価格				,	/ 円	/ m²							
認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が想定される。需給動向は、需離化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業も高齢化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業も同じない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業は同じない。ただし、を任希望者の引き合いや、事業は同じない。ただし、を任希望者の引き合いや、事業は同じない。ただし、を任命のでは見い出し事業い。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定・検証及び鑑定・授証の比据が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の火準を指標とし価格決定されることが自動を対象に関するとから比準価格のみ試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価格のお試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 根準地番号			開発法	開発	法によ	 こよる価格				/ 円/m²								
検証及び鑑定   収益の把握が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の水準を指標とし価格決定されるごと   1 を	(6)市場	の特性	認められる。   高齢化の進展	需要者の「 等から潜	中心は 在的供	地縁性	性を有する 力が強ま:	る個人 ってい	.又に	‡都市; −方、;	部から 需要は	の移住希 は少ない。	望者、 ただし	事業者等 、移住希	が想定る	される。 引き合い	需給動[ や、事	句は、 業者の
(8) 代表標準地 標準地 博点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内訳 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 比較 (円/㎡) 対象 基準地 内訳 標準 で通 環境 (円/㎡) (	・検評価	証及び鑑定	収益の把握が が一般的と認	困難なた。 められる	め収益 ことか	還元済	法は適用し	ない	。 本	は 世 域	におい	ては、取	7引価格	の水準を	指標と し	し価格決	定される	ること
格 し を た 円/㎡	(8)	1		準地				因(		要	因の	の規準	価格 内	準 交化 環	Σ通	地域要	交通	
指定基準地番号   時点 標準化   地域要   個別的   対象基準地   内	価と格し	公示価	洛		[	]	100		)	[	]	(137	,	種   画	可地		行政	
指か 定ら基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 [] 100 比較 (円/㎡) 以 (円/㎡)				円/㎡			]	[	]					その	)他			
準検     世前     100 <td>(9) 指 か ら</td> <td colspan="2">指定基準地番号</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td>因(</td> <td></td> <td colspan="2">比 要因(</td> <td>の比準値</td> <td>価格 内</td> <td>標準文化</td> <td>Σ通</td> <td>地域要</td> <td>交通</td> <td></td>	(9) 指 か ら	指定基準地番号						因(		比 要因(		の比準値	価格 内	標準文化	Σ通	地域要	交通	
(10)     -1 対象基準地の検討     一般的 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。       対 年 ら 象標の 事権性価格     14,200 円/㎡     各動形状成況 同一地点)である場合の検討 性格の等 代表標準地 標準地番号     「地域 別特段の変動要因は認められない。	基の準備	前年指定	≧基準地の価格		<u>г</u>	1 100			 )	[	1	(13/	111)	補正	1地		行政	
(10)	地 討			円/㎡	100				]	10	0			1		-	その他	
対策	(10)						-			_ I -	景気は	回復傾向	。宅地			鮮明にな	っている	<b>3</b> .
	対年ら象標の	継続   前年標		14	,200	円/㎡	価 変 格 動	- 要	达	_								
	基準 横準 価討	-2 基準	地が共通地点(	代表標準	℡地等。		形 状   成 況	[ 地	垣		持段の	変動要因	は認め	られない	١.			
	地格の等	同一代			Ú		要	安	达	1								
	<sub>目1</sub> か					円/㎡	00				固別的	要因に変	動はなり	۱, ۱,				

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 塩尻(県)9-1 宅地-1

					・皿// 0 ( / / / ) で	
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	
塩尻(県)9-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成	
鑑定評価額		24.900.000 円	1	l ㎡当たりの価格		30.400 円/㎡

# 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	音楽種別 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	<u>監定評価額</u>	類の決定	の理由の	の要旨																
(1)	(1) 所在及び地番並びに 1000   1																			
	「住	居表示」	等	塩尻市	大字広上	<u>「野村字角前1975番</u>									(m²) ( )					
基準地	形状	10,000		の利用の	現況	周辺の	_	の利用	接ī	接面道路の状況 供給 処理が					な交	<u>( )</u> :交通施設との )状況		工業 ( 60, 200 )		
											設状況									
	台形 1:2		倉庫兼事務所 S2			中小規模の工場、倉庫が建ち並ぶ国道背 後の工業団地			北8mī	北8m市道			水道、 下水	広丘 1.1km				(その他) 産業誘導区域内		
(2)	範囲 標準的			m、西		-	30	m	標準							ヹ゠゙゚゠	- πζ			
近隣地		り画地の			間口が			奥行 約		_	八兄们	又	-		汪及、	<u>π</u> 54λ	וגו	ぎ長方	1 175	
地域	地域的	73行生	特記事項	中小規模 等が建ち	並ぶ工	や流通倉 業団地	1	; 8 r 野 ; 洛 ;	n 市道	₫.		交通 東方		I.1km 法		法令 規制	: 工業 : 産業記 : ( 60,	誘導区域内 200)		
	地域要 将来予	要因の	南方で	野村桔梗 全的な名	ケ原工	業団地の	造成工		重み、都	市計	  画道路	各七	: 延伸され	,て、近	隣地	地域の	利便性:	<u>:</u> が増し	している。	近隣地
(3)	最有効使用			ま倉庫用		00·7、 1E	іші м	_升识!	1 C 1/10	]と予測する。		(4	 )対象基 <sup>2</sup>	準地	台形			0.		0.0
(5)釒	鑑定評価	の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			30,	400	円/㎡	┐`	の個別的 因							
	の適用		収益還	元法	収益	価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
			原価法		積算	価格		/ 円/㎡												
(2)			開発法		開発法による価格					/ 円/m²										
(6)	市場の特	性	同一需約 業者の付 能である は引き約	給圏は、 也、全国 る。需給 締まって	県内の 的・全 動向は いる。	工業地域 県的規模 、長野県 工業地は	全般で の製造 内では 規模等	である <i>た</i> き業者や は製造業 等の個別	が、塩尻 b流通業 gの工場 nの要因	市及と対した。	なび松本 に想定さ 記通業系 る様です	ト市 され 多施 ある	の工業団 るが、行 設用地と ため、需	地等か   政的条   しての   要の中	中心 件票 心	いである りには 更が強 こなる(	る。需 集合住 く、供 価格帯	要者の 宅等開 給はり は見出	D中心は、 閉発業者も ひないため 出し難い。	地元事 想定可 、需給
` ´ 	試算価格 ・検証及 評価額の 理由	び鑑定	行政的紀	条件も同 は自用が	等であ 多く、	る地域に	おいて	「現実に	こ生起し いどない	た取ったと	双引事例 こから、	列を「 収i	中心に採 益価格は	用して	おじ	)、比2	隼価格	の信頼	E離的に近 質性は高い。 比準価格	。また
(8)	見価	代表: 標準地都	標準地 §号 松本9	標準 - 1	≛地	時点 修正		標準化 第正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較	- 1	対象基準 の規準( 円/	価格 [	標準化	交通	路 通 音	0.0 0.0 0.0	世 ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	+1.0 0.0 -22.0
価格を	見価書格	公示価格		23,700 円/㎡		[ 100.8	- ·	100 00.0 ] [	100	_   5_	100.0 ]	]	,	,600	補正	画	政	0.0 0.0 0.0 0.0	一 行政 その他	-1.0 0.0
(9) 指 <i>t</i> 定	), 	指定基準	E基準地番号			時点 修正		標準化 第正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較		対象基準 の比準( (円/	準地 価格 / ㎡)	標準化補工	/+-1	 路 通	t	地域要因 等 環境	
指定基準地	D 前年指定 対		至基準地の価格 円/㎡			[]100[		100 [			]	(12)		補		政		<sup>A</sup> 行政 その他		
(10) 対象 想	手らの	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3					価 変 30,000 円/㎡ 格動				一般的 長野県内では 要 因 する引合いが				では、工場用地や流通業務施設用地等の工業地に対 いが強まっている。					
対象基準地の前の対象を	討各	同一 <sup>±</sup> 代表	也点)で ₹標準地	地点(作 ある場合 標			価格形成要因の	要		] 南方	うの <sup>‡</sup> こ供月	)地域で土地区画整理事業が進み、都市計画道 共用開始された。			計画道路:	も部分				
FI /		標準地 公示価 変動率	格	+1.3 %	半年間		/ m² %		[ 個別 E 要	的 因	] 個別	山的	要因に変	動はな	l Io					