別記様式第6

公示価格 ②変動率 年間 -1.5 % 半年間

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査) _{令和 6年 7月 12日提出}

711 5						·											東	[御(]	県)−1	.,,	宅地一
	基準地番				出先	凡	F属分		名	業者名	-		力産鑑定		七会社						
	東御(県)	1-1		長野	予県	<u></u>	長野	第 1		氏名	7	動産	鑑定士			金-	子 ;	和筧			
	鑑定評価	額					6,600	, 000	円		1 m²	当た	りの価	格						19, 20	00 円/m
1 基	本的事項			internal															-1		
(1) 個	i格時点	令	和 6年	7月	1日	(4) 錯	定評例	西日		令和	6年	7月	10日	(6)	品	^{う扣} 路線価		F 1月 : 倍率	1	1.	円/m 1 倍
(2)実	地調査日	令	和 6年	7月	1日	(5) 征	格の種	重類		正常促	格			線価		倍率	率種 別	31			
(3) 鑑	定評価の条件	更	地として	ての鑑	定評価																OF TORS
	定評価額の決定													@ v.l #				- 1	@4.	^ ! <u>~ +</u>	1 45 11 45
(1)	D所在及び地番 「住居表示」		東御市	ī滋野 ⁵	乙女	平73	6番9	2						②地程 (m²		3	344)	9)法=	令上の規	制寺
基準地	形状		也の利用の	の現況)現況 ⑤周辺の土			利用	⑥接	面道路	の状況	兄 (7	供給	共給 ⑧主要な交通施設と				(都) 1	. 低専	1	
吧					0)状況				200000000000000000000000000000000000000			処理施 接近の状況 設状況					(50, 80)			
						v															
1	:1.2	:1.2 住宅 W2				見模一船 をぶ区回			北西	ガス		がする。	滋野 2.3km				(その作)	也) 災害警戒	区域)		
						た住宅地域						7	水						(,, y v	
(2))範囲	亩 12	0 m, ī	75 80		南 1	50 m	, dr	100	m 2	煙進的	内使用	日戸産	建住字	베						
if (3]標準的画地 <i>0</i> .					17.0 r					****			40 m ²		、形	状	長方			- 300
隣地域	D地域的特性	特記	国道1住宅団		後の熟	成した	街		生方位 n市道	北6	· 交	通	滋野駅 北西方	2. 3km			法	令	(都) 1 (土砂) (50,	《害警戒区	(域)
190		事項					路					設					規	制	(00,	00 /	
Œ	が地域要因の	台上	 た住宅	II 44	`E/E	: गॉड //८ N	18 1	h +>1	、命令	6夕目1 <i>1</i> 6	14224	<u> </u>	s 44/	# <i>I</i> + T;	拔佰	点が	結く	t. 0	レ子が		
(2) =	将来予測 有効使用の判定	戸建住		刘地 (、	· 发 1 L l s	人元 り 4		, m	和闵尔	1799 E			T			אנון א		C 1 10	(1) 00	.1.0
(3) 1	を有効使用の刊定		5.名地 5.例比較》	± 1+	準価格				10	200 F	□/m²	0	対象基 D個別		方位	I.					+1.0
5 (5) 5)	定評価の手法 適用								10,			Ð	因								
0)	迴用	収益還	【元法 ———	-	益価格					/ F											
		原価法	<u> </u>	積	算価格	·				/ F											
(2)		開発法				よる個				/ F									. V-	-t-1. Is a	7. ()- pt= [
(6)市	場の特性	地であ	語給圏は あるものの 客傾向でる	0 1	• 中学	校及了	阿奎加	布設プ	コアや	や離れ	. 交 拒	申・牛	7/古木111	甲作力が	pp	ある	饵料	地の	生毛耳	世界であ	り、地間
(7)試	算価格の調整	後であ	放け国	辺 近傍	の住字	地域に	こおける	る取引	事例	より算	定され	 に、比		呈も適	切で	不動	産市	i場を	反映	た規範	性の高い
	検証及び鑑定 価額の決定の	価格で	である。一	一方、 馴染ま	収益価 ないた	格は理め、非	ᡛ論的7 Ĕ適用。	な価格とした	各であっ こ。よ	るが、 って、	百建作	宇宇田	一世上	ての	利用	が合	理的	な任	千寸!	也であり	、収益な
理	由	踏まえ	、 鑑定	評価額	(格)	を上記	己の通り	り決え	をした。	要 ⑤). 0 世		
(8) 公規	① □ 代表 標準地	番号	. — 111	华地		多正	補工		因の	比	要因の		の規準	価格	カ 持 水 化		交通	()_ () 均	1 交通	0.0
示準	格公示価	東 格 格	1 1−2		- F 4 6		100		較		比較		(円/	<u>m)</u>	祖正	Ī	環境 画地	+3). 0 3. 0 医	環境	
幼示価格を			27, 500	円/㎡	_	00.2]	100		100		01.0] 100		19	, 200	1	í	行政 の他		0.0	その他	9 0.0
(9)	①指定基準	走地番 号	<u>a</u>		2	持点	3標準	善化 (④ 地域		固別的		対象基	準地 (7) 標	<u> </u>	封路		地		
指から					19	多正	補口	E	因の 較		要因の 比較	0	D比準 (円/	価格 ['m²)	为净化	1 3 1 1	交通 環境		垣 要 医	交通環境	
指定基準地	前年指足	と基準地	也の価格		Г]	100	,	100	1]		33.27		補正		画地		丛	行 行 び その他	ζ
地討				円/㎡	1	00	[i]	100						庁政 の他			7 07 10	3
(10)	①-1 対象 ら ■ 継		の検討 〕新規				3		[要	^{设的}]	当市にや	の人	口は減りが見	沙・世 られる	世帯 5。	数はお	曽加。	,建绩	楽費 高	騰から	住宅販売
对 年標 #	の前年標	準価格	ž.		,	円/m	1 格	変動状況	女.	E-M											
基準 4	横 ①-2 基準		通地点 である場			等と	成	況	[地要	域 因	熟成	した	住宅団	地では	ちり、	目 5	立つで	た変化	とはな	: V \ ₀	
対象基準地の前年標準価格等か	□代	表標準均		標準地			要因の														
וויו וויו	標準地 公示値					円/m			[间的 因	方位 変動	が北はな	西であ い。	るほか	いは、	標準	準的 ī	画地~	である	。個別的	的要因に

②変動率 年間 -0.4 % 半年間

%

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

5	別記様	式第6			у			ІЩ			(11	111	U	+,	م/و بسرا کا∙	111				令 東御			7月		∃提出 ミ地-1
		基準地番	:号			提出		所	属分	科会名	Z	業者	5名	昭和	7不動産鑑	定 相	未式	会社		/ P	(2/1/)				
		東御(県)	-2			長野	県		長野須	第1		氏	名	不	動産鑑定	±			金子	和寛					
		鑑定評価	·額						7, 030	, 000	円			1 m²≝	当たりの付	西格							28, 10	00	円/㎡
1 :	基本的	事項						V. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.																	
	価格		1	令和	6年	7月	1日	(4) 鑑	定評値	西日		令和	J 6	年	7月 10日	(6)		П 6						円/mੈ
(2)	実地	調査日		 令和	6年	7月	1日	(5) 個	格の種	重類		正常	· 信価格	各			路線価		に 倍率種		<u> </u>		1.	1	倍
(3)	鑑定	評価の条件		更地。	として	の鑑定	評価	1	-5/2/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/4/								ш								
2 8	整定到	 呼価額の決定	の理	中の	要旨										9				ž	-					
(1)	T -	在及び地番		= [大 海豚	今十つ	7去1	106	来口	2	,				② 均	边積		250		9法	令_	上の規	制	等
基準地		「住居表示」					毎野字太平寺1496番9 況 「⑤周辺の土地の利用					\	. II. yo			m²)	(₹ 14-=n)						
地	③形	状	(4) 敷	地の	利用の) 現况		辺のコ 状況	こ地の	利用	⑥接	田坦	.路の)	少供約 処理が 設状が	自相		の状況		₹ <i>2</i> 0)	(都) (50	1 個, 80	等)))		
	1:1.	2	住宅 W1				中規ち並	模一般	设住宅 養住宅:	の建地域	南東	6. 2n	市道	Ī	水道、ガス、下水	田中1.9					(その (土石		害警戒	区均	或)
(2)	①範	· 	東 2	00	m、西	§ 80	m	南 15	30 m	ı H:	120	m	②樗	進的		建住金	产量					******			
		準的画地の						4.0 n						規模		250 ı	_		形状	長	方形				
近隣地域	4地	域的特性	特記	国整	道18然とし	3号北側した住宅	則背後 它団地	の区画	街	基準2 m	性方位 1市道	北	6.	交道	田中!		cm			法令	(都) (土砂 (50,	災害	警戒区	(域)	
134			事項						路					施言	文					規制	(00,	00	,		
		域要因の							<u> </u>	う後も	現状	を維	持し	なが	 ら推移す	るもの	のと	思料	され	る。需	! §給は	弱色	すみで	· , ±	也価は
(2)		来予測 効使用の判定	下落			ものと	- 予測	する。			7-6				(A) 11 6% +	+ *#- I.I	T	L- (-)-		W					
-	00000	3 - MANUEL M		-	上 比較法	= 1+3	基価格		R*************************************		28	100	円/		(4) 対象基 の個別	是準地 則的要	7	与位							+3.0
(5)	鑑定記の適用	評価の手法					20,				/ 円/m²			因											
	0 万 <u>旭</u> 万	13	収益		法		上価格			-															
			原価	法		積算	算価格		****	_			円/							ů.					
(0)		- 4+ 14	開発					よる価					円/				<u> </u>								
(6)	市場(の特性	411	一个 由()	PKI-TY (T- 7	-	田市委	- V) (1)	/ IE d	1	773	h	7用 里川	市内また ・生活利 800万	11年14-1	1323	XUD.	1+1	TH JUK ((B) (2)	111	11137III	0	17010
	検	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	価格元法	であの適	る。一 用に馴	- 方 山	な益価ないた	格は理 め、非	論的な適用と	よ価格とした	子であ こ。よ	るがって	、戸 、実	建住	、比準過 宅用地と かつ精度	して	の利	用が	合理的	的な目	三名过	地で	ごあり	, 4	又益遠
(8)		① □ 代表標準地		也	□標≥	準地	②時	点正	③標準 補正		4)地域			別的	⑥対象基 の規準			標準	街路 交通			地 域	街路交通		
公示	規準とした	信华地 1	当 万				119	FIE	押业	-	較	ш	比			= IM 1112 /m²)	訳	七補	環境	Ē	- 1	要因	環境	į	
価格 格	ا با	公示価	各				[]	100	-	100	_ []				罡	画地行政				行政 その他		
	た	@# ~ ##	- 1.1. TT		F	<u> </u>		00	<u></u>] [<u> </u>]	10		<u> </u>	† :# 1th		-	その世		0.0		街路	ζ.	0.0
(9) 指	か	①指定基準	■地番	ち			②時 修	正	③標準 補正		④地域 因の		要	因の	⑥対象基 の比準	≛価格	⑦内5	標準化	交通	1	0.0	域	交通	<u> </u>	-1.0
定基	らの	前年指定	東御	_			<u> </u>				較	-	比		(円	l/m³)	加	補正	環境画地		0.0	要因	環境 行政		-29. 0 0. 0
指定基準地	検 討	אםר דייה	_00-		500 F	ŋ/m²		00	100 [101.	_ -	70. 3		103		2	7, 900		_	行政その他	ζ	0.0	7	その他	į	0.0
(10)	①-1 対象	基準均						3		_ 一舟		1 ^{\(\)}	当市の	0人口は	咸少・	世祖	- 特数/			0.0 築費i	高騰	から1	主宅	販売
対象	年らた	■ 継続 前年標		□ 新 ጵ	規	20	2 200	円/m	価格	変動	要	因	١ ١	こやや	や陰りが」	見られ	る。								
基準	準 検 計	①-2 基準	地がき	美 通地		代表標	準地等		形成	動状況	「地	域	」 ^臭	熟成か	ぶ進む住宅	宅団地	でで	あり、	目立	こった	変化に	はな	い。		
地の	年標準価格等からの検討	同一:				合の検 票準地	討		要因		要	因	_												
前:	か	標準地	番号	J	12	0			の		[個別				が南東では	あるほ	カル	は、 柞	票準的)画地	であ	る。	個別的	的要	因に
		公示価	柖					円/m	1		要	因	3	文判パ	はない。										

別	記様式第6		鈖	監 定	! 評 個	書	(令)	和 6	年址	也価調	査)			和 6年 7月 12日提出 (県)-3 宅地 -
	基準地番	号		提出:	先	所属分科会	名	業者名	昭和	不動産鑑力	定 株式	会社		
	東御(県)) –3		長野り	杲	長野第1		氏名	不重	助産鑑定:	±	金三	和寬	
	鑑定評価	 5額				6, 070, 00	00 円		1 ㎡当	たりの価	i格			7,650 円/1
1 基	————— 本的事項													Manual 11.00 E. 1
	断格時点	令	和 6年	7月	1日 (4) 5	鑑定評価日		令和 (6年 7	月 10日	(6)	[令和		
(2) 5	ミ地調査日	令	和 6年	7月	1日 (5)	価格の種類	Į.	正常価	格		路 線 価	1111	又は倍率 種別	1.1 倍
(3)銀	ニューニー 監定評価の条件	更	地として	の鑑定	評価	5.00					, , , , , ,			
2 鑑	定評価額の決定	との理由	 Iの要旨											
(1)	①所在及び地番			下之城:	字下宮前 2	239番3					②地積	79	94	⑨法令上の規制等
基準地	「住居表示 ③形状		の利用の			土地の利用	日 6	面道路位	ひ井治	⑦供給	(m [*])	<u> (</u> な交通施) (設との	(都)
地	3/11/21/2	4) 敖地	307 frij (70	<i>-</i> 5な <i>い</i> ん	の状況		D W	шей	J-1/()C	処理施設状況		の状況	3EX C 07	(60, 200)
-	 台形	住宅			農家住宅	等が散在す		水道、	滋野		20-	(その他)		
	[:1.5	LS2			る市道沿 落地域	いの農家集	E			下水	5.7km			(土砂災害警戒区域)
	①範囲	東 40	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			200 m.					京住宅地		Ib yar)	ブ ニ ナ ル
1734c	③標準的画地σ④地域的特性)形状等 	,		約 25.0 線東側背	m、奥行 後 7	約 32 . 0 m i	.0 m、 市道		滋野駅		建度、形		新長方形 (都) (土砂災害警戒区域)
地域	375-241(1) II	特記	の農家集	落	MONDO H	街街	. 0 111	. 1 - 2	交通	南西方	方5.7km 法令			(土砂災害警戒区域) (60,200)
		事項	5 5 7 8 1 1 1			路			施設	Ž			規制	
	5 地域要因の 将来予測	旧来か	らの集落	地域で	発展性が	なく、今後	も現状	を維持し	推移了	するもの。	と予測す	る。		
(3)	最有効使用の判定	農家住	宅地	manton sara					(4	4) 対象基	準地 7	ない		
(5)銀	金定評価の手法	取引事	例比較法	比準	価格		/m³	の個別 因	的要					
	適用	収益還	元法	収益										
		原価法	ŧ	積算	価格			/ 円	/m²					
		開発法	ŧ	開発	法による	価格	3.7	/ 円	/m²					
(6) 市	ī場の特性	同一需め取引。	詩給圏は当 が過少で	市に存価格帯	する農家など属性分	集落と判定 折は困難で	した。	既存の農 需要者に	と ままれる ままれる ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ま	客で大きた 生が強く」	な変動は取引内容	見当たる	うず需要 売買等の	Eが乏しい地域である)事情のあるものが多
	は算価格の調整	比準価	i格は拡大	した需	給圏より	収集した農	家集落	の取引事	事例より	り算定され	れたもの	で、比	作過程 も	適切に行われ不動産
1	検証及び鑑定 F価額の決定の E由	場が極え、鑑	めて未成 注定評価額	熟であ (格)	るため試	算は行えな た。	かった。	。よって	実証的	内な比準位	価格を重	視し、「	市場の推	は農家集落で、賃貸業務、動向等を斟酌の
(8) 公 規 示 準	① □ 代表 . 価 標準地 . 格		□ 標準	≛地	②時点 修正	③標準化 補正	(4)地域 因の 較)比 要	別的 (因の 較	6)対象基 の規準 (円/	準地 ⑦ 価格 内 訳	準 交	路 通 境	地 街路 交通 環境
公示価格を	公示価	格	F]/m²	100	100	100	[<u>[</u>	00			置ったの	ī地 ī政 ì他	日 行政 その他
(9)	①指定基準	集地番号	17		②時点	③標準化 補正	④地域 因の		別的の	⑥対象基 の比準	準地 ⑦		路通	地 街路域 交通
指定が					修正	押止	較		· · 較	(円/	m ⁿ)訳	化 環	境	要環境
指定基準地	前年指別	它基準地			[]	100	100	_ []			11-	ī地 ī政	^公 行政 その他
		44.3% 1.1]/m² 	100	[]	[00			その	他	
(10) 年標準価格等か	①-1 対象 ■ 継細 の 前年標	続 口 標準価格	新規		,800 円/1	③ 価格形成	要	因」	疎化が	進行。				いるが、農家集落は近
準 価地 格	討 ①-2 基準 同一		である場合	合の検討		成 況 要 因	[地	域]	地璵目	体に目立	_つ に変′	1017/代1	·o	
の等がか	□ 代表 標準地	表標準地 也番号	也□標	□標準地 □ 標準地 □ 個別的					個別的 7 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。					

公示価格 ②変動率 年間 -1.9 % 半年間

円/㎡ % [個別的] 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。 要 因

別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 16日提出 事御(県)5-1 字地-1

		基準地番		————— 提出爿	Ē	 所属分科会	—— :名	業:	者名	共信不	- 動産鑑定	 E(株)		宋仰(5	本 / J - 1	-	七地一
		東御(県)	5-1	長野県	1	長野第1		B	名	不動	産鑑定士	t	宮本	吉豊			
		鑑定評価	額			16,900,00	0 円		1	㎡当 <i>†</i>	とりの価	格				33,900	円/m²
1 基	本的	事項															
(1)信	西格田	诗点	令和 6年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令和	和 6年	∓ 7,5	10日	(6)	[令和	6 年 1月 又は倍率		1.1	円/㎡ 倍
(2)될	€地፤	周査日	令和 6年	7月 1	日 (5)	価格の種類		正常	常価格	i		路線価		ス14 旧卒 [種別		1.1	10
(3)釒	監定言	評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	平価												
2 鑑	定評	価額の決定	の理由の要旨														
(1)		在及び地番	東御元	5田中字王	重田52	2番1						地積		99	法令」	この規制	等
基準地	形:	「住居表示」 状	<u>□ 寺</u> 敷地の利用	の現況	周辺の)土地の利用	扫	面道	直路の	状況	供給	(㎡) 主要	<u> (</u> な交通施	<u>)</u> 設との	(都)商業	:	
					の状況						処理施 設状況	接近	の状況		(80, 40		
											直又1人ルし						
	1.5:	1	店舗 W2		飲食店、低層店舗	小売店等の が建ち並る) 西6 に 南側	.5m県 別道	!道、		水道、ガス、	田中 260m			(その他) (90,39	ın \	
					商業地域						下水				(90, 33	,	
(2)	範	m	東 25 m、	西 30	m、南	120 m、	 比 110) m	大西	準的ほ	5田 作品	 雪店舗地	h				
近		西 準的画地の				m、奥行			m、規				s 呈度、形料	犬 ほに	ぎ整形		
近隣地域	地:	域的特性	田中駅 特記 の一角	を核とし。 飲食店	た中心市 を主とし	街 6	. 5 m	県道	į	交通	しなの 北東方	鉄道田 i260m	中駅	法令	(都)商業 (80,390)	
以			商業地 事項			路				施設				規制			
	地:	域要因の	: 市の中心的商	業地域では	あるが、	 郊外店舗や	上田市	の大	型商業	Ě施設	: 等へ顧客	が流れ	、地域的	 に停滞!	: 惑がある <i>。</i>	、商業均	也とし
(2)	将	来予測 効使用の判定	ての需要は細	いものの	地価は周	辺住宅地と	の関係	で緩	やかた	〕調整:	が予測さ	れる。					
(3)	取有的	加使用の利定	低層店舗地	法	/m +4		20	2 000) 円/	,)対象基 の個別	準地 的要	角地				+3.0
l ` ′	監定部 2適月	平価の手法	取引事例比較								因						
J 0.	ノ旭日	13	収益還元法	収益	価格) 円/	_							
			原価法	積算	価格 ————		/	円/	m²								
(a) -1	-18 -	n 4+ 1/1	開発法		法による				円/								
(6) 刊	⋾場の	D特性	同一需給圏は食業を中心にから供給圧力	小売販売 が強いー	業、理容 方、商業	美容等個人 地需要は細	向けサ く、地	ービ 価は	ス業等 長期間	手を行 [.] 間に渡	う地元の って下け	法人な 「続けて	いしは個 きたが、	人を主 周辺住	とする。) 宅地価と	額客流と	出など
		断格の調整	くなってきて 近隣地域は自	用の店舗:	が中心を	なしており	賃貸	市場	の成熟	,程度	は低い。	収益価	格は想定	'される	標準的な	総収益、	総費
		正及び鑑定質の決定の	用を計上して って、より実	試算した: 証的な比	ものであ 準価格を	るが、地縁 標準とし、	的選好 収益価	性が 格を	色濃く 参酌す	、賃	料からの ともに、	収益性 商業地	では地価として発	iを計り 展的要l	切れない 因が乏し	面もある く、停港	る。よ
(8)	曲	代表	伴って推移す 標準地 - 様	る近隣のi 標準地	商況を踏 時点	まえて前年 標準化	価格と 地域		衡を充 個別		討し、鑑 対象基			のとお 路	りに決定地	した。 街路	
公規	. 価	標準地			修正	補正	因0		要因	国の	の規準(円/	価格	準 交	通	域要	交通	
、公示価格をした		公示価	各		Г	1 100	較 100		比較 r	X 1	(円/	m) ^w	補画	境 i地	因	環境 行政	
をた	:			円/㎡	100	[]	[<u></u>]	100)			一 行	i政 i他	1 4	その他	
(9)		指定基準	地番号		時点	標準化	地域		個別		対象基準の比集		標 街	路	地	街路	
指定し					修正	補正	因 <i>0</i> 較	716	要因比較		の比準f (円/		準 交 環	通 境	域要因	交通 環境	
を を を を を を を を を を を を を を			基準地の価格	2	[]100	100)	[_]			止	i地 i政		行政	
				円/㎡	100	[]	-]	100				その	他			
(10) 対 年	5	-1 对家: 継紙	基準地の検討 売 新規			価変 m 格動	[要	般的 因	」続	計る-	一方、老				主産年齢, 也取引件。		
象標基準	検		準価格 地が共通地占し		,000 円/ 動等と	m 格動形状	+114-	增加傾同。 				亦制土	<i>†</i> > \ ≠	ᄴᄱ	して目出げ	为高温点	百合一
対象基準地の前の年標準価格等が] 討	同一	地点)である均									沙表逐侧	川川に				
の 等 前 か	•	代表 標準地	₹標準地 番号	標準地		固の	個	別的	_ (E	別的	要因に亦	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	l. V				
		公示価			円/												

変動率 年間 -0.3 % 半年間

別記様式第6

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 14日提出 東御(県)9-1 **宅地-1**

					21411	(2) (7)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑賞	定所		
東御(県)9-1	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士	久保田	修二	
鑑定評価額		349,000,000 円	-	1 ㎡当たりの価格			12,600 円/㎡

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 6年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	禄一価	倍率種別	
(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) 路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	
				(0)	「会和 6年1月]	□ / m²

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 動	量に計画領の大人	Eの埋田の妛百															
(1)	①所在及び地番	∳並びに	S								②地積	27,	675	9法令上	.の規制等		
	「住居表示	 東御市力 	加沢字[原畑133	3番39	个					(m²))				
基準地	③形状	4 ④敷地の利用の 	現況	⑤周辺の の状況	土地の利	川用	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要	」 ∖ な交通施 :の状況		(都)工専(60,200))		
	不整形 1:4	工場		大規模工が建ち並んとした工	ぶ街区整	重等 整然	南東8mi 背面道	市道、		水道、下水	滋野 1.3km			(その他) (土砂災害	5警戒区域)		
(2)	①範囲	東 300 m、西	100		100 m	-H	100 n	0 ②輝	進的化		上 具 批						
	③標準的画地 <i>0</i>	1	間口:		m、奥行			m,				星度、形物	大 不動	整形			
近隣地域	④地域的特性	東御市丁	.業地の .業団地	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	t		市道		交通施設	滋野駅 北西方	1		法令規制	(都)工専 (土砂災害 ⁴ (60, 200	警戒区域)		
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路とのア の土地需要は旺					概ね堅調	周な展	開が見	見込まれる	る。内タ	トの情勢に	ま安定し	てきてお	り、工場向け		
(3)	最有効使用の判定	工場地	(4) 対象基:						進地	二方路			0.0				
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格			12, 60	0 円/		の個別		高圧線下	地				
	の適用	収益還元法	収益	価格			/	/ 円/	′m²								
		原価法	積算	価格			/	/ 円/	′m¹								
		開発法	開発	法による値	西格		/	/ 円/	′m²								
(6)	市場の特性	同一需給圏は当 いは県外の法人 のの、半導体等 も増加しつつあ	も見ら の部品	れる。半導 不足も解消	掌体、自 肖しつつ	動車	、流通	関連、 ナ感染	産業機 症も 5	幾械などに 5 類相当力	こ業績を から1年	∵回復させ ≒以上経過	ける企業 過したこ	┊が増加し ことから、	てきているも 設備投資意欲		
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	辺地域の地価水	準とも 準が把	整合性を促握し難く、	Rつもの 収益価 こ、単価	と思格はと総	料する。 求めなか 額との	東信 いった 関連性	地区0 。よっ にもf	り工業地場って、唯一 留意の上、	或では自 一の試算 鑑定割	月用の工場 原価格では	易が圧倒 らる比準	削的中心を 基価格を標	なしているた 準とし、全般		
(8) 公 元	① □ 代表 現 価 標準地 集 格		≛地	②時点 修正	③標準作補正	化区	〕地域要 因の比 較		因の	⑥対象基 の規準 (円/	価格片	準 交	路 通 境	地域要	街路 交通 環境		
小価格を	公示価	公示価格			100		100	[]	(П/	111)	補画	^現 地 政	因	^{環境} 行政 ·の他		
を 7	f <u>-</u>	F]/m²	100	[] []	10	0			その			の他		
(9) 指 z 定	①指定基準	準地番号		②時点 修正	③標準作補正	化区	〕地域要 因の比 較		因の	⑥対象基: の比準· (円/	準地 ⑦ 価格 内 ′㎡) 訴	標街	路 通	地域要因	街路 交通 環境		
指定基準地	の 前年指別 対	定基準地の価格 円]/mឺ	[]	100] [100	[10	0			止 🖺	地 政 他		行政 ·の他		
(10) 対象 基		標準価格		,400 円/r	③ 価 が 格 影	変動状	一般的 要 医] 」 注	要は旺告成が	活発化。	一方、	世帯数は 供給は少	微増。なく、	近隣市町の	の工場用地需の工場団地の		
準地の前	当 同一 同一 日一 代表	快計 ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と			『形成要因の	沪	世 域 要 医		警戒区	域(土石	流)に	入るが、			囲は土砂災害っていない。		
,	デー 標準地 公示値 ②変動率	格	半年	Manage													