

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所	
富士見(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣	
鑑定評価額	3,940,000 円		1㎡当たりの価格	8,420 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和4年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		諏訪郡富士見町富士見字御射山神戸598番1				地積(㎡)	468	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(60,200)				
	1:1.2	住宅W2	国道沿いに一般住宅、農家住宅が建ち並び住宅地域	南西10m国道	水道、下水	すずらんの里駅 450m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西70m、南100m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約23m、規模460㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北10m国道	交通施設	すずらんの里駅西方450m	法令規制	(都)(60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は国道20号線沿いに、一般住宅、農家住宅が混在して建ち並び旧来からの住宅地域である。国道沿いの住宅地域の人気は乏しく、騒音、振動等の環境阻害要因もあり地価は下落傾向が続くものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,420 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は富士見町郊外の住宅地域。需要者の中心は富士見町およびその周辺部に在り、地縁的選好性を有する一次取得者である。当該地域は国道20号線沿いに位置し、以前は利便性を有していたが、近年は住環境に優れた新しい住宅地に押され、人気は低下傾向で地価は下落基調にある。価格の中心は土地のみで400万～500万円前後、建売住宅はほとんど見られない。											
(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、富士見町における農村部、又は農村部の周辺の住宅地の取引事例から求めたもので、概ね地域の代表的な価格水準で取引されている事例が多く、その信頼性は高いものと判断する。対象地域は一般住宅と農家住宅が混在する地域で、アパート等の共同住宅は少なく、土地取引は自用目的の取引が大半であることから、比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	街路	地域要因	街路
	標準地番号								交通	交通		交通
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		環境	環境	環境	環境	
			100	[ ]	[ ]	100		画地	画地	画地	画地	
								行政	行政	行政	行政	
								その他	その他	その他	その他	
(9)指定基準地	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-8.0
	富士見(県)-2							交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	8,400	環境	0.0	環境	+32.0		
	9,800 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 116.6 ]	100		画地	+2.0	画地	-3.0		
							行政	0.0	行政	0.0		
							その他	0.0	その他	0.0		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動状況	[ 一般的 ] 富士見町の人口、世帯数は減少傾向で推移。							
	継続 新規				[ 地域 ] 国道沿いの住宅地のため、騒音、振動等の環境阻害要因が存し、需要は少なめで推移している。							
	前年標準価格	8,510 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							
	-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											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハヶ岳ライフ株式会社	
富士見(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 朝倉 宏典	
鑑定評価額	3,070,000 円		1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		諏訪郡富士見町落合字上ノ原3060番12			地積(㎡)	316	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1低専(50,80)				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	西4.2m町道	水道、下水	信濃境駅700m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西120m、南50m、北130m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約17.7m、規模			316㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.2m町道	交通施設	信濃境駅南西方700m	法令規制	(都)1低専(50,80)			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする分譲住宅地域であり、町の中心から距離が離れ、利便性が相対的に劣る。定住型の別荘地としての性格も有するが、近年高齢化が進み空家も目立つことから、地価は緩やかな下落傾向が継続。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は富士見町内の住宅地域であるが、特に信濃境駅周辺の住宅地域に牽連性が強い。需要者は町内在住者、または地縁的選好性を有する30代～40代の一次取得者が中心で、中には別荘として購入する都会の需要者も見られた。当該地域は、信濃境駅の南方に位置し、既存駅から徒歩10分程度の接近性を有することから田舎ぐらしの移住先となった時期もあったが、最近では空家も目立ちはじめている。価格の中心は、土地のみで300万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は分譲住宅地域であり、町の中心部から離れ、利便性が劣ることから賃貸住宅は少なく、周辺地域において勤労者向けの公営住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度で、賃貸借の成熟の程度は総じて低いため、収益還元法の適用は断念した。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
(9)指定基準地	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 町の人口は減少傾向、世帯数はほぼ横這い傾向で推移。高齢化率は県平均を上回り上昇中である。						
	前年標準価格		9,800 円/㎡			[ 地域要因 ] 地域としての環境条件等には大きな変化はみられないが、空家が増加しており、人口流出傾向にある。						
	-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			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-1.0%	半年間								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	8,820,000 円		1㎡当たりの価格	24,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	諏訪郡富士見町落合字南原山9983番35				地積 (㎡)	363 ( )	法令上の規制等	(都)1低専 (50,80)				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	富士見駅 1.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西0m、南40m、北130m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.4m町道	交通施設	富士見駅北方1.3km	法令規制	(都)1低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	幹線道路の背後に位置し、一般住宅及び共同住宅を中心とした住宅地域として徐々に成熟しつつある。利便性に恵まれた地域であるが、地価は郊外に分譲住宅地域の価格低下の影響を受けて、若干の下落が続くものと予測。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	二方路 +1.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	14,100 円/㎡										
	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	同一需給圏は富士見町及び周辺の茅野市、原村の住宅地域。需要者は町内在住者、または町内の企業に勤務する30代から40代の勤労者が中心である。当該地域は幹線道路の背後に位置し、ショッピングセンターにも近く、利便性と住環境に恵まれた地域である。区画整理事業の完成から相当期間を経過しているが、景気低迷の影響を受けて空地もまだまだ多く見られる。価格の中心は、土地のみで700万円~900万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は分譲住宅地域で戸建住宅が多く、アパート等の賃貸住宅は既存地主の土地活用策として以前に建設されたものが大半で、近年は供給過剰から賃料の低下、空室率の上昇等を反映し、新規のアパート等の建設はほとんど見られない。従って収益価格の規範性は低く、土地取引は自用目的が大半を占めることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地、指定標準地の価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	長野富士見-1					24,200		交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	20,300 円/㎡	[ 99.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 82.0 ]	[ 101.0 ] 100		環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	富士見(県)-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	9,800 円/㎡	[ 99.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 39.8 ]	[ 101.0 ] 100	24,100		交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	9,800 円/㎡	[ 99.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 39.8 ]	[ 101.0 ] 100	24,100	画地	+2.0	行政	0.0	行政	0.0
	その他							その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 24,600 円/㎡		[ 要 因 ]	富士見町の人口、世帯数は減少傾向で推移。						
	-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	公示価格		円/㎡	富士見町において、首都圏からの移住希望が増加しており、下落率はやや緩和傾向。					
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[ 要 因 ]	南側に側道があるが、かなりの高低差を有し出入りができないことから、二方路として増加要因とならない。						

