

| | | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|---------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社イズス・ネイチャー | |
| 岡谷(県)-1 | 長野県 | 第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 下平 智行 | |
| 鑑定評価額 | 8,490,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 37,400 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10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 30,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | 岡谷市長地小萩2丁目4676番23外 「長地小萩2-4-6」 | | | | 地積 (㎡) | 227 () | 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中専 (60, 200) (その他) (60, 160) | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東50m、西50m、南50m、北60m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形 | | | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 地域的要因の将来予測 | 長地地区の国道20号背後の住宅地域であり、住環境は概ね良好で周辺では宅地開発もみられるが、地価は引き続き微落傾向で推移している。 | | | | 街路 | 標準方位北3.5m市道 | 交通施設 | 岡谷駅北東方4.2km | 法令規制 | (都)1中専 (60, 160) | | |
| | (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 | 38,600 円/㎡ | 収益還元法 | 収益価格 | 20,300 円/㎡ | |
| (6)市場の特性 | 原価法 | 積算価格 / 円/㎡ | | | | 開発法 | 開発法による価格 / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 / 円/㎡ | | | | (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 | 同一需給圏は、国道20号背後にある住宅地域を中心に岡谷市の住宅地域全域に及び、需要者の中心は、岡谷市内の居住者が中心で稀に周辺市町村からの転入も見られる。JR駅、市役所等、市の中心部よりやや離れるが、国道20号の北側及び国道20号バイパスの南側にあり、生活の利便性は概ね良好である。しかし地価は弱含みであり、微落傾向が継続中である。土地は総額で900万円前後、新築戸建てで2900万円前後である。 | | | | | | | | | | | | |
| | (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | +5.0 |
| | 標準地番号 | 岡谷-2 | [99.5] 100 | 100 [101.0] | 100 [108.2] | [103.0] 100 | 37,200 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | +1.0 |
| (9)指定基準地 | 指定基準地番号 | 岡谷(県)-4 | 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 | 環境 | 0.0 | 行政 | 環境 | +1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 42,100 円/㎡ | [99.5] 100 | 100 [101.0] | 100 [114.4] | [103.0] 100 | 37,300 | 標準化補正 | 画地 | +1.0 | 行政 | 行政 | +1.0 |
| (10)対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | | | | 価格変動要因の | [一般的要因] 人口は年々減少が続いており、世帯数もやや減少気味である。高齢化率が県平均を上回っており上昇傾向が続いている。 | | | | | | | |
| | 継続 新規 前年標準価格 37,700 円/㎡ | | | | | [地域要因] 地価は依然として弱含みの傾向が続いている。 | | | | | | | |
| -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 | | | | 価格変動要因の | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 年間 -0.8% 半年間 % | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|----------|------------|---------------|
| 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 |
| 岡谷(県)-2 | 長野県 | 長野第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 橋本 毅一郎 |
| 鑑定評価額 | 3,780,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 23,800 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10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5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 | 岡谷市川岸中2丁目2492番3「川岸中2-12-8」 | | | | 地積(㎡) | 159 | 法令上の規制等 | (都)1住居(60,200) | | |
| | 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 | | (その他) | | | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W2 | 中規模の一般住宅、工場等が混在する住宅地域 | 北東5m市道 | 水道、ガス、下水 | 岡谷駅 3km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 15 m、奥行約 10 m、規模 150㎡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 5m市道 | 交通施設 | 岡谷駅 南西方3km | 法令 | (都)1住居(60,200) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、川岸地区のほぼ中心部、県道背後にある一般住宅のほか工場等も混在する地域。混在住宅地としての熟成度が進んでおり、地価は下落傾向が継続している。 | | | | | | | | | |
| (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 | +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 | 24,600 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 13,400 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 | 同一需給圏は諏訪湖南西部の川岸エリア全域。需要者は市内や周辺市町村に居住する個人が中心である。商業施設や公共施設等への接近条件がやや劣り、地価水準は市内でも比較的低位にある。近くの県道(下諏訪辰野線)の整備が進み、また近隣に新規の工場立地が見られる等住宅地需要が期待されるも、地価は依然として下落傾向にある。市場における中心価格帯は、土地のみ総額で400~500万円程度、新築戸建てで2500万円程度である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 県道背後の工場及び共同住宅も混在する地域であるが、アパートの空室率は高止まりしており、賃料も弱含みである。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、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 | 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) 指定からの検討 | 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 | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 岡谷(県)-4 前年指定基準地の価格 | [99.5] | 100 | 100 | [101.0] | 23,900 | | | 0.0 | | 0.0 |
| | 42,100 円/㎡ | 100 | [101.0] | [175.0] | 100 | | | | 0.0 | | 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 | 24,100 円/㎡ | | [要因] | 人口減・少子高齢化の進行に加え、昨今の資源高、円安、インフレ懸念等により、景気動向は先行き不透明感が強い。 | | | | |
| | -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/㎡ | [要因] | 地価は依然として下落傾向が続いている。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.2 % | 半年間 | % | [要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | |

| | | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|------------|------------|
| 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 | |
| 岡谷(県)-3 | 長野県 | 第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 朝倉 宏典 |
| 鑑定評価額 | 4,690,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 20,200 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10日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 岡谷市湊3丁目3014番1外「湊3-9-26」 | | | ②地積 (㎡) | 232 | ⑨法令上の規制等 | (都)1住居 (60,200) | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (その他) (土砂災害警戒区域) | | |
| | 台形 1.5:1 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅のほか小規模工場等が混在する既成住宅地域 | 北東7.5m市道 | 水道、ガス、下水 | 岡谷駅 3.2km | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 60 m | | | ②標準の使用 | 低層住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 20 m、奥行約 12 m、規模 240㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 基準方位 北 7.5m市道 | 交通施設 | 岡谷駅 南東方3.2km | 法令規制 | (都)1住居 (土砂災害警戒区域) (60,200) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅のほか小規模工場等が混在する既成住宅地域である。スマートインターチェンジの計画により新規住宅の供給、店舗出店がなされ、需給の改善が見込まれる。 | | | | | | | |
| (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 台形 | +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 | 20,300 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 11,500 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、湊地区を中心に、岡谷市内の諏訪湖周辺の住宅地域一帯である。需要者は、岡谷市内の居住者のほか、周辺市町村に居住する個人が中心となる。スマートインターチェンジの計画により、今後、需給の改善が見込まれる。需要の中心となる土地価格は、総額で500万円程度が標準的である。新築戸建て2500万円前後である。 | | | | | | | | |
| (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、中規模一般住宅が多く、小規模工場等が混在する住宅地域である。周辺に散見されるアパート等は自己所有地の有効活用目的のものが多く、居住の快適性を重視する本地域において収益価格は低位に試算された。取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的であるため、信頼性ある取引事例により求められた比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、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。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 岡谷-2 | ② 時点修正 | [99.5] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [101.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [195.5] | |
| | 公示価格 | 39,700 円/㎡ | | | | | ⑤ 個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | |
| | | | | | | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 20,200 | ⑦ 内訳 | |
| | | | | | | | | 標準化補正 | |
| | | | | | | | | 街路 0.0 | |
| | | | | | | | | 交通 0.0 | |
| | | | | | | | | 環境 0.0 | |
| | | | | | | | | 画地 +1.0 | |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | 岡谷(県)-4 | ② 時点修正 | [99.5] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [213.6] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [98.0] | |
| | 前年指定基準地の価格 | 42,100 円/㎡ | | | | | ⑤ 個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | |
| | | | | | | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 20,200 | ⑦ 内訳 | |
| | | | | | | | | 標準化補正 | |
| | | | | | | | | 街路 0.0 | |
| | | | | | | | | 交通 0.0 | |
| | | | | | | | | 環境 +111.5 | |
| | | | | | | | | 画地 +1.0 | |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 人口は年々減少傾向が続いているが、世帯数は近年ほぼ横ばい傾向にある。高齢化率が県平均を上回っている。 | | | | |
| | ①-2 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 | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] スマートインターチェンジの計画により新規住宅の供給、店舗出店がなされ、需給の改善が見込まれる。 | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -1.0 % | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | |

| | | | | |
|---------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 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 |
| 岡谷(県)-4 | 長野県 | 長野第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 矢崎 敏臣 |
| 鑑定評価額 | 10,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,900 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11日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 34,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月23日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | 岡谷市長地権現町1丁目1938番11 「長地権現町1-5-7」 | | | | 地積 (㎡) | 248 () | 法令上の規制等 | (都)1住居 (60, 200) | | | | | |
| | 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 | 岡谷 2.8km | (その他) (60, 184) | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 18 m、奥行約 14 m、規模 250㎡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 4.6m市道 | 交通 | 岡谷駅 北東方2.8km | 法令 | (都)1住居 (60, 184) |
| | 地域要因の将来予測 | 幹線道路背後の既成住宅地域。幹線道路沿いは商業繁華性が認められ、生活の利便性は良好であることから宅地需要は底堅いものの、地価は引き続き微落傾向にある。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 43,100 円/㎡ | | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 | +1.0 | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 21,000 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 | 同一需給圏は岡谷市郊外の住宅地域の内、概ね長地地区及びその周辺地域と判定した。需要者は市内及び近隣市町村の個人で一次取得者が中心である。岡谷駅や公共施設等、市の中心部よりやや離れているが、郊外型店舗等が連坦する県道背後に存し、生活利便性が高い。地価は下げ幅は大きくはないが下落傾向が継続している。中心となる価格帯は、土地のみで総額1000万円程度、新築建物付で概ね総額2800~3000万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパートも散見されるが、これらは主に既存地主の土地活用策として建てられたものと推定される。相続対策として市内では新規のアパート建築が一部で見られたが、収益性を指向した積極的な土地需要は少ない。一方、土地取引は自用目的の取引が中心であることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、類似の代表標準地の価格との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | +2.0 | |
| | 標準地番号 | 岡谷-2 | [99.5] | 100 | 100 | [101.0] | 41,700 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +1.0 | |
| (9)指定からの検討 | 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 | 環境 | 0.0 | 地域要因 | 環境 | -8.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| (10)対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 価格変動要因の | [要 因] | [要 因] | [要 因] | [要 因] | その他 | 0.0 | 地域要因 | その他 | 0.0 | |
| | 前年標準価格 | 42,100 円/㎡ | | | | | | | 一般的な | 人口減・少子高齢化の進行に加え、コロナ禍の影響により各種景気指数は不透明な部分が多いが、5月以降改善がみられる。 | | | | |
| (10)対象標準地の前 | -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 | 価格変動要因の | [要 因] | [要 因] | [要 因] | [要 因] | 画地 | 0.0 | 地域要因 | 画地 | 0.0 | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | 地域 | 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はないが、地価については若干の下落傾向がみられる。 | | | | |
| 変動率 | | 年間 | -0.5 % | 半年間 | % | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|---------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社イズス・ネイチャー | |
| 岡谷(県)5-1 | 長野県 | 第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 下平 智行 | |
| 鑑定評価額 | 2,160,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 49,000 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10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 40,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | 岡谷市本町1丁目3456番3 「本町1-7-22」 | | | | 地積 (㎡) | 44 | 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)商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400) | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東50m、西30m、南50m、北50m | | | 標準的使用 | 中層店舗兼事務所地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 岡谷駅北西方150m | 法令規制 | (都)商業 (100,400) 準防 | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層店舗兼事務所地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 50,500 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,000 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 | 同一需給圏は岡谷市内の商業地域で、特に中央通り商店街等の岡谷駅周辺及び周辺の地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、諏訪エリアに地縁がある事業者が主である。相次ぐ郊外型大型店舗の出店の影響を受け、駅前周辺の繁華性は衰退傾向にあり、駅前商業地に対する需要は弱く、地価の下落が継続している。近時の業務用地の取引事例は稀少かつ取引当事者の個別事情が反映され極めて個別性が強く、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内の賃貸用ビルは、駅前商業地域の衰退傾向を反映して空室が目立っており、賃料水準も弱含みに推移し収益性は低位に留まり、自用目的での取引が主である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地との価格等の均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 | | | | | | | | | |
| (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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -6.0 交通 -3.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [98.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [83.0] | [100.0] 100 | 49,000 | | | | |
| (9)指定からの検討 | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 交通 -3.9 環境 +3.0 行政 -4.0 その他 0.0 |
| | 諏訪(県)5-2 | [99.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.1] | [100.0] 100 | 49,000 | | | | |
| (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 | [一般的要因] | 人口は年々減少が続いており、世帯数もやや減少気味である。高齢化率が県平均を上回っており上昇傾向が続いている。 | | | | |
| | 前年標準価格 | 49,900 円/㎡ | | | | [地域要因] | レイクウォーク岡谷の影響もあり、岡谷駅前における商業需要は弱含みである。 | | | |
| -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 | | | | | | | | | | |
| 公示価格 | | | 円/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | -1.8% | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-------------|----------|------------|---------------|
| 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 |
| 岡谷(県)5-2 | 長野県 | 長野第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 橋本 毅一郎 |
| 鑑定評価額 | 9,930,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,700 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10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 32,000 円/㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月20日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (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 | 岡谷市赤羽2丁目7386番10外「赤羽2-3-34」 | | | | 地積(㎡) | 250 | 法令上の規制等 | (都)準工(80,200)準防 | | |
| | 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 | 岡谷駅 3.2km | (その他)(80,200) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西100m、南50m、北50m | | | | 標準的使用 | 低層店舗兼事務所地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形 | | | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路16m国道 | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 当該地域は、岡谷インターより下諏訪方面へ連続する国道20号沿いの路線商業地域である。先行きの景況感是不透明で、路線業務用地の出店需要は活況とはいえず、地価は下落傾向が続いている。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗兼事務所地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 台形 | 0.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 40,900 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 23,900 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 | 同一需給圏は市内を走る国道20号や県道橋川・岡谷線、県道下諏訪・辰野線といった幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、広域的に展開するロードサイド事業法人や岡谷市内及びその周辺に地縁のある個人事業主が考えられる。旧来の国道沿いの路線商業地域は他に比べて人気がやや乏しく、需給関係は弱含みである。近年市内商業地の取引は少なく、かつ当事者同士の個別性が強く、借地形態も多いことから需要の中心価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市内の商業地域等における現実の取引事例から比準したものであり、規範性が高い。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、周辺店舗、事業所等は自営が中心で賃貸用店舗、事務所の空室率は高水準で推移しており、需給関係から低目の家賃設定とせざるを得ず、収益価格は低位に求められた。以上より本件においては、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との価格等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) 公示価格とした | 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 -3.0 |
| | 標準地番号 | 岡谷5-2 | [99.1] | 100 | 100 | [100.0] | 39,300 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 +13.0 | 行政 0.0 |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 諏訪(県)5-2 | [99.0] | 100 | 100 | [100.0] | 39,800 | 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 46,500 円/㎡ | 100 | [100.0] | [115.8] | 100 | 39,800 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 +17.0 | 行政 0.0 |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 40,300 円/㎡ | | [要 因] | [要 因] | [要 因] | | |
| | -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/㎡ | | | [要 因] | | |
| 変動率 | | 年間 | -1.5% | 半年間 | % | | [要 因] | | | | |