

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 下諏訪(県)-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 大日方 一成.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月13日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 諏訪郡下諏訪町字湖浜6173番14外. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北50m. (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 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、下諏訪町内の住宅地域全般である. (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、近接する類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 43,800 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 岡谷(県)-4, 前年指定基準地の価格 42,100 円/㎡. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 46,500 円/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes rows for 下諏訪(県)-2, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 大日方 一成. Also includes 鑑定評価額: 5,250,000 円, 1㎡当たりの価格: 35,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月13日, 令和5年7月18日, 正常価格, 令和5年1月, 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 下諏訪郡下諏訪町字矢木西152番4外. (2) 範囲: 東70m, 西100m, 南10m, 北20m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 35,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、下諏訪町内の住宅地域全般である. (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、近接する類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 下諏訪-1, 公示価格 39,300 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 岡谷(県)-4, 前年指定基準地の価格 42,100 円/㎡. (10) 対象標準地の前年標準価格等: -1 対象基準地の検討, 前年標準価格 36,000 円/㎡. Includes detailed tables for 公示価格 and 指定からの検討.

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
下諏訪(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	6,040,000 円	1㎡当たりの価格	44,100 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] 路線価又は倍率 1.1倍	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	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	諏訪郡下諏訪町字汐ノ内4896番9				地積 (㎡)	137 ()	法令上の規制等	(都)準工 (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)				
	1:2	住宅LS2	中規模の一般住宅が多く店舗併用住宅も混在する地域	北8.5m町道	水道、ガス、下水	下諏訪800m						
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西80m、南0m、北40m			標準的使用	低層住宅地						
	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	特にない	街路	基準方位北8.5m町道	交通施設	下諏訪駅南西方800m	法令規制	(都)準工 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に店舗、小工場等が混在する地域であるが、地域内に特別な変動要因は見当たらない。徐々に商業混在地从り住宅地へ移行しており、地価水準は下落が継続するものと予測する。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	22,900 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	同一需給圏は下諏訪町内に位置する混在住宅地域。需要者の中心は、町内に居住する30代～40代の一次取得者が想定されるが、地縁的選好性が強いことから併用住宅の需要も見込める。需給動向については、当該地域は比較的利便性に優れるが、所得の低迷等により需要は減退しており、価格は弱含みで推移している。需要の中心となっている価格帯については、混在住宅地域における取引価格は個性を反映してバラツキが大きく、一定の水準は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため比準価格の信頼性は高い。一方収益価格の試算にあたっては、対象地域が居住快適性及び利便性を重視する住宅地域に移行しつつあることから、相対的に説得力は弱いものと判断する。以上を前提に、市場の実態を反映し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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0	
	標準地番号	下諏訪-2	[99.6]	100 [100.0]	100 [98.6]	[100.0]	100	標準化補正	交通 0.0		交通 -1.0	
	公示価格	43,800 円/㎡					44,200	画地 0.0	環境 0.0	行政 0.0	環境 +6.0	
								行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	
								その他 0.0			その他 0.0	
(9) 指定からの検討	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	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0	
	前年指定基準地の価格	42,100 円/㎡	[99.5]	100 [101.0]	100 [93.9]	[100.0]	100	標準化補正	交通 0.0		交通 -4.0	
							44,200	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	環境 +3.0	
								行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	
								その他 0.0			その他 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	44,700 円/㎡	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	一般的人口、世帯数も減少傾向。高齢化率は県平均より高く、上昇傾向が継続している。			
	-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	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格				円/㎡	下諏訪町役場に近く、商住混在地从り住宅地へ移行する傾向がみられ、地価は緩やかな下落が続いている。		
	変動率	年間	-1.3 %	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	株式会社都市開発研究所伊那支社	
下諏訪(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	7,710,000 円		1㎡当たりの価格	43,300 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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		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	諏訪郡下諏訪町字中町5518番1				地積(㎡)	178	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)					
	1:2	店舗兼住宅RC3	店舗、店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北15m国道、東側道	水道、ガス、下水	下諏訪400m	(その他) (土砂災害警戒区域)(90,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西50m、南50m、北50m				標準の使用	低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等	間口約9.5m、奥行約20.0m、規模190㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m国道	交通施設	下諏訪駅北東方400m 法令規制 (土砂災害警戒区域)(80,400)					
	地域要因の将来予測	国道20号沿いの店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ古くからの既成商業地域である。近くには諏訪大社や御柱関係の観光施設もあるが、当地域への波及効果は乏しく、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				43,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				27,200 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	同一需給圏は下諏訪駅周辺、または下諏訪町内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地縁性を有する地元事業者が中心。需給動向は、郊外型店舗への顧客流出による営業不振、店舗経営者の高齢化や後継者難等から閉鎖中の店舗も多く、潜在的な供給圧力が認められる一方、商業事業者の需要は乏しく、需給は弱含みで推移。需要の中心となる価格帯は、商業地の取引が乏しい上に、あっても個別の事情に左右され、一定の水準を見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ旧来からの商業地域であるが、自用の店舗等が多く、賃貸物件は後継者難から廃業した店舗を賃借する程度で、商業事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は総じて低い。従って、収益価格の信頼性は相対的に低いものと判断する。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、標準地、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	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	諏訪(県)5-2	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	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	46,500 円/㎡	[99.1]	100	[100.0]	[112.5]	100	43,000				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	44,200 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	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							
	変動状況	[一般的要因] 下諏訪町の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。観光は回復基調にあるものの、不動産需要は総じて弱含みである。 [地域要因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										