

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	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	8,330 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]	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	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	8,330 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ほとんどなく、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	交通	環境	画地	行政	その他	
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]			標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他		
	富士見(県)-2	[99.0]	100	100	[103.0]	8,320		標準化補正	0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0	
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的要因] 富士見町の人口は減少傾向で推移。											
	継続 新規			[地域要因] 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 8,420 円/㎡			[個別的要因] 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	3,030,000 円		1㎡当たりの価格		9,600 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
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①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				②地積(m ²)	316	⑨法令上の規制等				
	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	(都)1低専(50,80)	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西120m、南50m、北130m			②標準の使用	低層住宅地						
	③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										
	④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)			
	⑤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) 最も有効使用の判定	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		9,600 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、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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	[] / 100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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	[] / 100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況		一般的要因							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,700 円/㎡ 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/㎡		②変動率		年間	-1.0 %	半年間	%	町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。高齢化率は県平均を上回り上昇中である。			
										地域		地域としての環境条件等には大きな変化はみられない。利用可能な空き家需要は増加傾向にある。
										個別的		個別的要因に変動はない。

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 都市不動産鑑定事務所. Includes values for 富士見(県)-3, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 矢崎 敏臣.

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 for 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月11日, 正常価格, 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. (2) 近隣地域: 東70m, 西0m, 南40m, 北130m. (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 24,600 円/m². (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 長野富士見-1, 公示価格 20,100 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 富士見(県)-2, 前年指定基準地の価格 9,700 円/m². (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 24,300 円/m², 変動率 年間 -1.2%, 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)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	6,700,000 円		1㎡当たりの価格		28,900 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10日	(6) 路線価 [令和5年1月]	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	諏訪郡富士見町落合字榎沢10127番53				②地積(m ²)	232	⑨法令上の規制等		
	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	(都)準住居(60,200)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西120m、南30m、北30m		②標準の使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約14m、規模230㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m町道	交通施設	富士見駅北西方1.4km	法令規制	(都)準住居(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	町役場北西方の幹線町道沿いの路線商業地域。周辺地域には複合型大型商業施設「あぐりモールふじみ」があり、集客力のある地域を形成している。当該地域も徐々に熟成が進むものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	29,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	16,500 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	同一需給圏は町内の商業地域または幹線道路沿いの商住混在地域。需要者は、地縁の選好性を有する地元事業者が中心である。地域は幹線町道沿いの路線商業地域であり、商業の中心が駅前商店街から「あぐりモールふじみ」周辺の地域へ移動しつつあり、集客力のある地域を形成し、熟成度も向上しつつある。商業地は需要が限定的で、町内の商業地の取引が少ないうえに、あっても個性が強く、市場での中心価格帯は見出し難い状況にある。									
(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、町内の商業地域、商住混在地域、住宅地域の事例のうち規範性の高い事例を採用し求めたもので、市場の実態を反映し妥当な価格であると判断する。収益面では景気の影響から店舗、事務所の空室率が高めに推移し、適正な賃料水準を見出すことが困難となりつつあることから、収益価格は相対的に信頼性が劣る。従って本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 +0.5 交通 +1.0 環境 -18.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 長野富士見5-1	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0] 100	29,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,300 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 町の人口は減少傾向であるが、高齢化率は県平均を上回り上昇中である。飲食店需要は回復傾向がみられる。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[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。						
	②変動率	年間 -1.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						