

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
諏訪(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	9,250,000 円		1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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所在地番並びに「住居表示」等		諏訪市沖田町1丁目115番1				②地積 (㎡)	257 ()	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住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 が建ち並ぶ区画整然 とした住宅地域	北西6m市道	水道、 下水	上諏訪 5.1km		(その他) 諏訪市景観計画		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北6m 市道	交通 施設	上諏訪駅 南東方5.1km	法令 規制	(都)1住居 諏訪市景観計画 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅を中心に低層の共同住宅が混在して建ち並ぶ住宅地域。諏訪インターチェンジにも近く利便性は高いため、周辺には事業所も増加しており地価は若干の上昇傾向で推移。								
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		36,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		14,900 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	同一需給圏は諏訪市郊外の住宅地域。需要者は市内に在住する一次取得者が中心である。当該地域は、諏訪ICの近くに位置する住宅地域であり、周辺の事業所の増加に伴い、土地の取引需要も増加傾向で推移。価格の中心は土地のみで900万円前後、新築戸建住宅で3000～3500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域及び周辺地域では多くの賃貸住宅が見られるが、これらは地主の土地活用策として建てられたものが大半で、近年は賃貸需要の減少に伴い中古アパートは空室が目立ち、適正な賃料水準の把握が困難となっているため収益価格の信頼性は低い。土地取引は自用目的の取引が大半であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地、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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 諏訪-1		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 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	地域要因 街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,100 円/㎡		[99.8] 100	100 [101.0]	100 [116.3]	[101.0] 100	36,100			
(9) 指定 基準 地 からの 検討	①指定基準地番号 諏訪(県)-2		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 42,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [115.1]	[101.0] 100	36,000			
(10) 対象 基準 地の 前 年の 標準 価格 等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,900 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的] 諏訪市の観光は回復傾向にあるものの、物価上昇等には留意する必要がある。					
	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] 大きな変化はみられないが、地価についてはやや高い取引も見受けられる。					
	②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				[個別的] 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	
諏訪(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額	4,600,000 円		1㎡当たりの価格		42,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	35,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 諏訪市湖岸通り1丁目208番171 「湖岸通り1-16-18」		②地積 (㎡)		109	⑨法令上の規制等		
	③形状 台形 1.2:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 諏訪湖に近い中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 南西5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 上諏訪 1.5km	(都) 2 住居 (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域) 諏訪市景観計画	
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m		②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項 特記すべき事項はない	街路 基準方位 北 5m市道	交通施設 上諏訪駅 北西方1.5km	法令規制 (都) 2 住居 諏訪市景観計画 (土砂災害警戒区域) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は諏訪湖に近い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられないが、地価は横ばい傾向で推移するものと判断する。							
(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 台形 +3.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 17,400 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	同一需給圏の範囲は、諏訪市に所在する商住混在地域を含む住宅地域である。需要の中心は、諏訪市内に居住する一次取得者等が中心である。諏訪湖畔の温泉旅館街の北端に位置し、幹線との接近性や利便性に優れるが、浸水等の災害リスクを有する地域に所在している。市場の中心価格帯は土地で500万～1000万円程度、新築戸建住宅で3000～4000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少なく、住宅としての自己利用が中心である。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し、収益価格を参考にして、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 諏訪-1	②時点修正 [99.8] 100	③標準化補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [102.0]	⑤個別的要因の比較 [103.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 42,000	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	地域要因 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,100 円/㎡							
(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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 42,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 諏訪市の観光は回復傾向にあるが、利便性や自然災害リスクの程度により住宅需要は二極化している。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 諏訪市の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。				
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
諏訪（県）-3 宅地-1

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	
諏訪（県）-3	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		8,230,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		諏訪市大字豊田字藻池1 9 6 0 番3				②地積 (㎡) (248)		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)		
	1.2:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並びつつある新興住宅地域		北東7.2m市道		水道、下水	上諏訪 4km	(その他) 諏訪市景観計画		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 7. 2 m市道	交通施設	上諏訪駅 南西方4km	法令規制	(都) 1 低専 諏訪市景観計画 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	諏訪市郊外の南西方に位置する新興住宅地域。小学校等に近く、生活の利便性が比較的良好であり、地価は横ばい傾向で推移している。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 33,200 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	同一需給圏は諏訪市の南西部を中心として、豊田、湖南、渋崎、中洲地区の新興住宅地域。需要者は諏訪市内及びその周辺市町村の企業に勤務する勤労者が中心。生活の利便性は概ね良好で、土地の需要は比較的多く、地価は横ばい傾向である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用目的での取引が中心で、賃貸市場は成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。よって、市場の実態を反映する比準価格を採用し、指定基準地の価格等との均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 諏訪-2							交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 諏訪(県)-2	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	環境	0.0	地域要因	環境	+43.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の検討	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	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								その他	0.0		その他	0.0
								画地	+3.0		行政	+3.0
								行政	0.0			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所
諏訪(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智吏
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 諏訪市大字中洲字田中3 8 9 0 番 4					②地積 (㎡)	315 ()	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) 2 中専 (60, 200)							
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 等が混在する住宅地 域	北西7.2m市道	水道、 下水	上諏訪 4.8km		(その他) 諏訪市景観計画							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			②標準の使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 7. 2m市道	交通 施設	上諏訪駅 南方4.8km		法令 規制	(都) 2 中専 諏訪市景観計画 (60, 200)				
⑤地域要因の 将来予測		近隣地域が存する中洲地区の住宅地域は生活利便施設への接近性が比較的優ることから、住宅地の供給が認められる。 周辺には農地もみられることから、今後は住宅開発が進むが、当面は現状維持と予測する。													
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(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		35,500 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		同一需給圏の範囲は、諏訪市に所在する住商混在地域を含む住宅地域である。需要の中心は、諏訪市内に居住する一次 取得者等が中心である。利便施設への接近性が比較的優れ、住環境が良好であるが、浸水想定区域が比較的高い地域に 所在している。市場の中心価格帯は土地で1 0 百万円台前半、新築戸建住宅で3 0 ～ 4 0 百万円台である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内の実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における 賃貸経営の投資採算性を示しており、近隣地域及び周辺地域の土地利用は戸建住宅が中心で、近年の賃貸需要は低調で あることから、収益価格の試算は断念した。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を 採用して、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 とし た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 諏訪-1	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	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-4.0		
	公示価格 42,100 円/㎡	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [118.3]	[101.0] 100	35,500		交通	0.0	交通		+1.0	環境	+22.0	行政
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 諏訪(県)-2	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	0.0	地域 要因	街路	-2.0		
	前年指定基準地の価格 42,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [116.6]	[101.0] 100	35,500		交通	0.0	交通		0.0	環境	+19.0	行政
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,600 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因 の	[一般的] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。諏訪市の人口は減少傾向で、利便性や自然災害リスクの程度により住宅需要は二極化である。										
	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] 諏訪市の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。										
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[個別的] 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	レザン不動産鑑定
諏訪(県)5-1	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	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		諏訪市湖岸通り4丁目778番1外 「湖岸通り4-10-17」				②地積 (㎡)		403 ()		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)商業 (80, 400) 準防 (その他) 諏訪市景観計画 (90, 400)
	1:2	事務所 R C 4		中小規模の事務所、 旅館、マンション等 が混在する商業地域		西8.2m市道		水道、 ガス、 下水		上諏訪 400m		
(2)	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		中低層店舗事務所併用地			
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 30 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8.2m市道		交通施設	上諏訪駅 北西方400m		法令規制	(都)商業 諏訪市景観計画 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、諏訪湖畔に近い事務所、旅館等の建ち並ぶ商業地域。供給が少なく、地価は若干の上昇傾向である。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地					(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					47,200 円/㎡				
	収益還元法		収益価格					21,500 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	同一需給圏は諏訪市内を中心とする商業地域及び混在地域。需要者の中心は市内において店舗、事務所を営業しようとする商業事業者。市内中心市街地における商業地の収益性は依然低下傾向が続いており、旅館跡地等の比較的規模の大きい土地をマンションに転用しようとする動きも見られる。商業地の取引は少なく、あったとしても個別性が強いことから、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における賃貸物件は需給関係の悪化から空室も目立ち、賃料水準が弱含みで、収益価格は低位に求められた。収益物件への投資は土地価格に見合う収益を得られないのが実態であり、収益価格の信頼性は低い。よって現実の市場の実勢を反映する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、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と決定した。											
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 諏訪5-2	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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -17.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 38,800 円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [82.2]	[100.0] 100	46,700						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 諏訪(県)5-2	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +2.0 -4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	47,200						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,600 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 人口は県平均より減少率がやや高く、高齢化率は県平均と同率程度で上昇推移している。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 特段の変動要因はない。							
	②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				[個別的] 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	
諏訪(県)5-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格		45,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		諏訪市大字四賀字赤沼1 6 4 3 番 1				②地積 (㎡)	311 ()	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)準工 (60, 200) (その他) 諏訪市景観計画	
	台形 1:1	店舗兼住宅 S3	県道沿いに店舗、営 業所等が建ち並ぶ路 線商業地域		北東12m県道	水道、 下水	上諏訪 3.6km			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 25 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用 低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 17 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	交通 施設	上諏訪駅 南方3.6km	法令 規制	(都)準工 諏訪市景観計画 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	県道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ概ね成熟した路線商業地域である。近くに住宅展示場が移転し客足の増加が見込まれることから、地価は横ばいから上昇傾向で推移。								
(3)	最有効使用の判定 低層店舗地					(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 46,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格 18,900 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 同一需給圏の範囲は、諏訪市を中心として諏訪地域に所在する商業地域のほか商住混在地域も含む圏域で、需要者は自己利用を目的に購入する事業者等が中心である。当該地域は、飲食店等が多い商業地域であるが、郊外路線商業地域の商業施設との競争が厳しく、店舗の入れ替えも見受けられる。定期借地権設定の希望も多く、売買される場合でも個別の事情が反映される傾向が強いことから、取引の中心となる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 比準価格は同一需給圏内の実際の取引価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域は自己利用の低層店舗等の利用が中心であり、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を重視して収益価格を比較考量に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)	公示価格 とした 理由	① 代表標準地 標準地 標準地番号 諏訪5-1	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 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 +4.0 環境 -7.0 行政 +4.0 その他 0.0
		公示価格 46,600 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.6]	[100.0] 100	45,500			
(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 か らの 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 45,600 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 旧来の商業地需要は低迷しているが、路線商業地に需要が戻ってきている。				
		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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 近くに住宅展示場が移転したことから、客足が増加しつつある。				
		②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的な要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
諏訪(県)9-1 宅地-1

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	
諏訪(県)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額		75,700,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	17,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		諏訪市大字中洲字窪見出4600番7外				②地積 (㎡)	3,318 ()	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)工専 (60, 200)	
	1:1.5	工場		中小規模の工場が建ち並ぶ工場団地		南西10.8m市道、南東側道	水道、下水	上諏訪3.1km		(その他) 諏訪市景観計画 (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 400 m				②標準的使用		中規模工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 46 m、奥行 約 72 m、規模		3,300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	10.8m市道	交通施設	上諏訪駅 南西方3.1km		法令規制 (都)工専 諏訪市景観計画 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		諏訪市の第一精密工業団地内で、中小規模の工場が建ち並ぶ。製造業全体の業況も底堅いことから、土地需要も回復傾向にあるが、中東の戦争による原油不足の影響には留意する必要がある。								
(3)	最有効使用の判定		中規模工場地				(4)対象基準地の個別的要因		角地 +2.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		22,800 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		同一需給圏は主として諏訪地方の工業地域内で、中小規模の工場が存する地域。需要者は資金調達可能な地元の中規模製造業者が中心。長野県内の製造業の投資計画は上向きで推移していたが、米国とイランの戦争により不透明な部分が増加している。市内工業地における中規模工場向け土地の供給は少ないため、取引価格も当事者の個別の事情が反映される場合が多く、需要の中心価格帯は見極めにくい。								
(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、諏訪地域の工業地域内の比較的規模が大きな土地の取引事例により試算したもので、近年の地価動向を反映した信頼性の高い価格である。一方収益価格については、一般的に工場の賃貸借は極めて少なく、当工場団地内でも大半が自用の工場で、適切な賃貸借の事例の入手が困難なことから、収益還元法の適用を断念した。本件では市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、さらに単価と総額の関連も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)	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対象基準地の標準価格(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	
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)	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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,500 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 工業地の需要は前年並みであるが、原材料の値上がり、人件費の高騰等については留意が必要である。					
	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] 中東の戦争による原材料関連のマイナスの影響が若干ながらみられる。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 +1.3 %	半年間 %							