

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	
下諏訪(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格		45,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	諏訪郡下諏訪町字湖浜6173番14外				地積(㎡)	237	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								
	1:2	住宅W2	一般住宅、共同住宅が建ち並びつつある区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、下水	下諏訪1.2km	(都)1中専(60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西80m、南90m、北60m		標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約20.0m		規模230㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	諏訪湖に近い平坦地の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	下諏訪駅南東方1.2km	法令(都)1中専(60,200) 規制						
	地域要因の将来予測	店舗が建ち並び県道岡谷下諏訪線の背後の住宅地域であるが、近傍に大型店舗が少ない。計画中のイオン新店舗が開業すれば、利便性が高まり、需要が増える可能性がある。												
(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	+4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,800 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、下諏訪町内の住宅地域全般である。需要者の中心は、下諏訪町又は周辺市町村の居住者で、一次取得者のほか二次取得者も多い。需給動向は、生活利便性が高い地域であるため根強い需要はあるが、人口減少率と高齢化率が高いことから住宅地需要は減少し、周辺地域で住宅地の供給が多いため、需給関係は緩みがちである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額1000~1100万円程度、新築戸建住宅で3000万円程度が標準的である。													
(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。収益価格は理論的であるが、下諏訪町では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、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	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	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	下諏訪-2					45,400		環境	0.0	交通	0.0	環境	0.0
	公示価格		[99.5] 100	[100.0] 100	[100.0] 98.9	[104.0] 100			画地	0.0	行政	0.0	行政	+1.0
	43,400 円/㎡								行政	0.0	その他	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	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	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	岡谷(県)-4								交通	0.0	交通	-3.0		
	前年指定基準地の価格	[99.8] 100	[101.0] 100	[101.0] 94.1	[104.0] 100	45,800			環境	0.0	環境	-3.0		
	41,900 円/㎡								画地	+1.0	行政	+1.0		
									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	価格変動状況の要因	[一般的要因]	下諏訪町の人口と世帯数の減少は続くが、湖畔等の平坦地の住宅地域については、新規供給が限定的であるため、地価下落率は緩傾向。								
	前年標準価格	45,900 円/㎡				[地域要因]	特段の変動要因はない。							
-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		[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	-0.9 %	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
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	5,970,000 円		1㎡当たりの価格	43,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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 L S 2	中小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 80 m、西 80 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 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 8.5m町道	交通施設	下諏訪駅 南西方800m	法令 (都)準工 (60, 200) 規制		
	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。徐々に商住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	43,800 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 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 下諏訪-2	[99.5] / 100	100 [100.0]	100 [98.6]	[100.0] / 100	43,800				
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	岡谷(県)-4	[99.8] / 100	100 [101.0]	100 [94.8]	[100.0] / 100	43,700				
(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 44,100 円/㎡		[一般的要因] 人口は減少傾向で推移しており、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/㎡	[地域要因] 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	-1.1 %	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	7,550,000 円		1㎡当たりの価格		42,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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) (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21m、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				42,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				24,900 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	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	
	諏訪(県)5-2 前年指定基準地の価格	[99.1]	100	[100.0]	[113.4]	[105.0]	42,300					
	46,100 円/㎡	100	[100.0]	[113.4]	100							
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	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。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く不動産需要は総じて弱含みである。										
	継続 新規	[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。										
	前年標準価格	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	43,300 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	-2.1 %	半年間	%							