

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	9,230,000 円		1㎡当たりの価格	35,900 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]	29,000 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		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	諏訪市沖田町1丁目115番1				地積(㎡)	257	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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新興住宅地域	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	範囲	東70m、西30m、南70m、北70m			標準的使用	低層住宅地							
	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	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)					
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に中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が、新規分譲住宅地に押され、地価は今後も若干の下落傾向が続くものと予測。											
(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	36,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	18,200 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の近くに位置し利便性に恵まれた住宅地域であるが、新たに開発された分譲住宅地に押され一時ほどの人気はなく、土地取引は減少傾向で地価も下落が続いている。価格の中心は土地のみで900万円前後、新築戸建住宅で2500~3000万円前後である。												
(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、適正な空室率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	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	諏訪-1						標準化補正	交通	0.0		交通	+5.0
	公示価格		[99.6]	100	100	[101.0]	35,900		環境	0.0		環境	+15.0
	42,600 円/㎡		100	[101.0]	[118.3]	100			画地	+1.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定標準地番号		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	地域要因	街路	-1.0
	諏訪(県)-2								交通	0.0			交通
	前年指定標準地の価格		[99.5]	100	100	[101.0]	36,000		環境	0.0		環境	+14.0
	42,500 円/㎡		100	[103.0]	[115.1]	100			画地	+3.0		行政	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 対象標準地の検討	継続	新規	価格変動状況	[一般的要因]	[一般的要因] 昨年の5月以降景気は回復傾向にあるが、円安、物価上昇等には留意する必要がある。							
	前年標準価格	36,000 円/㎡				[地域要因]	[地域要因] 大きな変化はみられないが、地価については若干の下落傾向を示している。						
-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		[個別的要因]	[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	-0.3%	半年間	%									

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)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	4,610,000 円		1㎡当たりの価格	42,300 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	35,000 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		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	諏訪市湖岸通り1丁目208番171 「湖岸通り1-16-18」				地積(㎡)	109	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)2住居(60,200) (その他) 諏訪市景観計画(土砂災害警戒区域)							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西40m、南60m、北20m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約10m、規模110㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない						
	地域的要因の将来予測	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ず、当面は現状維持と予測する。												
(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	42,300 円/㎡		方位	台形	0.0							
	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。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5～9百万円程度、新築戸建住宅で30～40百万円程度である。													
(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、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、公示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	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	-1.0
	公示価格	諏訪-1	[99.7]	100	100	[103.0]	42,100	内訳	交通	0.0	環境	+3.0	行政	0.0
(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	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	内訳	交通	0.0	環境	+3.0	行政	0.0	
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	42,500 円/㎡		価格変動要因	[要因]	景気は、足踏みの状況である。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。					
	-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/㎡			諏訪市の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	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	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	8,280,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 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	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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	諏訪市大字豊田字藻池1960番3				地積(㎡)	248	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							
	1.2:1	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	(都)1低専(50,80) (その他) 諏訪市景観計画						
(2)近隣地域	範囲	東70m、西50m、南150m、北50m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約15m、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7.2m市道	交通施設	上諏訪駅南西方4km 法令(都)1低専諏訪市景観計画(50,80) 規制						
	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るが、地価は若干の下落傾向で推移している。											
(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							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,700 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、洪崎、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、周辺では三二開発等も行われているが、一方で供給も多く、地価は緩やかな下落傾向が続いている。土地は総額で800万円前後、新築の戸建物件は250万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い事例を採用し、比準の過程も適切であり、その信頼性は高い。収益価格については、地域ではアパート等も散見されるが、これらは主として既存地主の土地活用策として建てられたものである。自用目的での取引が中心であるため、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、標準地、指定基準地との検討を踏まえ、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	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	諏訪-2						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	50,400 円/㎡	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [147.9]	[101.0] 100	33,400		環境	0.0		環境	+45.0
									画地	+3.0		行政	+3.0
									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	諏訪(県)-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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	42,500 円/㎡	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [121.1]	[101.0] 100	34,200		交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	+20.0
									画地	+3.0		行政	+3.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	33,600 円/㎡			[要因]	人口は県全体より減少率が高く、高齢化率は県平均と同率程度で上昇推移している。				
	-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]	特段の変動要因はない。				
								[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.6%	半年間	%								

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	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		11,200,000 円		1㎡当たりの価格	
				35,700 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	29,000 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		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		諏訪市大字中洲字田中3890番4			地積(㎡)	315	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)2中専(60,200) (その他) 諏訪市景観計画								
	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										
(2)近隣地域	範囲	東40m、西40m、南40m、北40m			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16m、規模320㎡程度、形状長方形														
	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)							
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み住宅地として徐々に熟成していくと予測する。															
(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 +1.0									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	15,100 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10百万円前半、新築戸建住宅で30~40百万円程度である。															
(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、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、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	-4.0		
	標準地番号	諏訪-1					35,600		交通	0.0	交通		+1.0	環境	+23.0	
	公示価格	42,600 円/㎡	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [119.3]	100		環境	0.0	画地	+1.0	行政	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		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	-2.0		
	諏訪(県)-2						35,600		交通	0.0	交通		0.0	環境	+19.0	
	前年指定基準地の価格	42,500 円/㎡	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [116.6]	100		環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0			
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	35,800 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	-0.3 %	半年間	%
	対年の検討												変動状況		要因	
	一般的		[要因]		景気は、足踏みの状況である。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。											
	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 38,000 円/㎡ 倍率種類 倍
(2)実地調査日	令和6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	諏訪市湖岸通り4丁目778番1外「湖岸通り4-10-17」				地積(㎡)	403	法令上の規制等	(都)商業(80,400)準防 (その他) 諏訪市景観計画(90,400)					
	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	上諏訪400m							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南100m、北50m				標準的使用	中低層店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約30m、規模400㎡程度、形状長方形				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
	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であるが、近年、マンション向けの土地ニーズが認められるものの、地価は下落傾向が続いている。												
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所併用地					(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	48,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	33,600 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年々低下傾向が続いており、旅館跡地等の比較的大きい土地をマンションに転用する動きも見られる。最近では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温泉旅館街の周辺に存する飲食店、小売店舗、事務所の賃貸にはほぼ限定され、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、収益価格を関連付け、標準地、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	-2.0	
	標準地番号	諏訪5-2	[98.8]	100	100	[100.0]	46,600	標準化補正	交通	0.0	環境	-12.0		
(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]	49,700	内訳	環境	0.0	行政	0.0		
	前年指定基準地の価格	46,100 円/㎡	100	[100.0]	[91.9]	100	49,700	その他	画地	0.0	行政	-6.0		
(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	47,100 円/㎡			[要因]	一般的人口は県全体より減少率が高く、高齢化率は県平均と同率程度で上昇推移している。					
	-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]	特段の変動要因はない。				
	変動率	年間	-0.8%	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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
諏訪(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	37,000 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		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		諏訪市大字四賀字赤沼1643番1			地積(㎡)	311	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)準工(60,200)			
	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		(その他) 諏訪市景観計画			
(2)近隣地域	範囲	東25m、西0m、南50m、北30m			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18m、奥行約17m、規模300㎡程度、形状ほぼ正方形			地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない				
	地域的要因の将来予測	県道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ概ね熟成した路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状維持と予測する。			街路	12m県道	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)		
(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		46,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		19,300 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激しく、商況は停滞しており需要は低調で取引も少なく、成約まで至るケースは限定的である。また、成約に至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、公示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	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 +1.0
	標準地番号	諏訪5-1	[99.1]	100	100	[100.0]	45,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	
(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	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的] 景気は、足踏みの状況である。諏訪市は路線商業地に需要が集中しており、旧来の商業地需要は低迷している。					
	前年標準価格		46,100 円/㎡			[地域] 県道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、地域要因に大きな変動はみられない。					
	-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] 個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号		標準地								
	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	
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	74,300,000 円		1㎡当たりの価格	22,400 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	[令和6年1月]	17,000 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		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		諏訪市大字中洲字窪見出4600番7外			地積(㎡)	3,318	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)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	範囲	東200m、西200m、南100m、北400m			標準的使用	中規模工場地					
	標準的画地の形状等	間口約46m、奥行約72m、規模3,300㎡程度、形状長方形									
	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)		
	地域要因の将来予測	諏訪市の第一精密工業団地で、中小規模の工場が建ち並ぶ。製造業全体の業況は回復の兆しがみられることから、土地需要も回復傾向にある。									
(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	22,400 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る。市内工業地の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、比較的規模が大きな土地の事例を選択して試算したもので、近年の地価動向を反映し信頼性の高い価格である。一方収益価格については、一般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、収益還元法の適用は断念せざるを得なかった。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)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	地域要因	街路
	標準地番号								標準化補正		交通
	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			環境	環境	行政
(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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100	100	[] 100					交通
									画地	画地	行政
									その他		その他
(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] 景況感はやや回復してきているが、最近の円安、インフレ等については留意が必要である。							
	継続 新規			[地域] 前年に比し、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 22,300 円/㎡			[個別的] 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 +0.4 %	半年間 %								