

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー	
岡谷(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行	
鑑定評価額		8,560,000 円	1㎡当たりの価格		37,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価	[令和4年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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		岡谷市長地小萩2丁目4676番23外1筆 「長地小萩2-4-6」			地積 (㎡)	227 ()	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)1中専 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東3.5m市道	水道、ガス、下水	岡谷駅 4.2km		(その他) (60, 160)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200㎡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 3.5m市道	交通施設	岡谷駅 北東方4.2km	法令規制	(都)1中専 (60, 160)			
(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	38,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,500 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、国道20号背後にある住宅地域を中心に岡谷市の住宅地域全域に及び、需要者の中心は、岡谷市内の居住者が中心で稀に周辺市町村からの転入も見られる。JR駅、市役所等、市の中心部よりやや離れるが、国道20号の北側、及び国道20号バイパスの南側にあり、生活の利便性は概ね良好である。地価は弱含み傾向にあるが、下落の程度はやや緩和しつつある。土地は総額で900万円前後、新築戸建てで2900万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住環境は概ね良好で、周辺にはアパート及び公営住宅も混在しているが、昨今の所得環境の伸び悩み等を反映して、需給関係はやや低迷している。賃貸の動向についても賃料水準は弱含みで推移し、中古アパートの空室が増えている。当地域は自用目的での取引が中心であるため、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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	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	+5.0
	標準地番号 岡谷-2	[99.4]	100 [101.0]	100 [108.2]	[103.0]	37,600		交通	0.0		交通	+1.0
(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	地域要因	環境	+1.0
	岡谷(県)-4	[99.5]	100 [101.0]	100 [114.4]	[103.0]	37,500		画地	+1.0		行政	+1.0
(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 38,000 円/㎡										
の	-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											
の	標準地番号											
	公示価格											
前	変動率	年間	-0.8 %	半年間								
					<p>[一般的] 人口は年々減少傾向が続いており、世帯数も減少傾向にある。高齢化率が県平均を上回っており上昇傾向が続いている。</p> <p>[地域] 地価は依然として弱含みの傾向が続いている。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>							

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社イイズ・ネイチャー. 岡谷(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 下平 智行. 鑑定評価額: 3,830,000 円, 1㎡当たりの価格: 24,100 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. 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月8日, 正常価格, [令和4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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 岡谷市川岸中2丁目2492番3「川岸中2-12-8」. (2) 近隣地域: 東50m, 西50m, 南30m, 北60m. (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 +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 24,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は諏訪湖南西部の川岸エリア全域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 県道背後にあり工場や共同住宅も混在する地域であるが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 岡谷(県)-4, 前年指定基準地の価格 42,300 円/㎡. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 24,500 円/㎡, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハケ岳ライフ株式会社	
岡谷(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 朝倉 宏典	
鑑定評価額	4,730,000 円		1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	岡谷市湊3丁目3014番1外1筆 「湊3-9-26」				地積(㎡)	232	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)1住居(60,200) (その他) (土砂災害警戒区域)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南50m、北60m				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12m、規模240㎡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7.5m市道	交通施設	岡谷駅南東方3.2km	法令(都)1住居(60,200)規制						
(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	20,400 円/㎡			土砂災害警戒区域	0.0							
	収益還元法	収益価格	11,500 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、湊地区を中心に、岡谷市内の諏訪湖周辺の住宅地域一帯である。需要者は、岡谷市内の居住者のほか、周辺市町村に居住する個人が中心となる。スマートインターチェンジの計画により、今後、需給の改善が見込まれる。需要の中心となる土地価格は、総額で500万円程度が標準的である。新築戸建て2500万円前後である。													
(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、中規模一般住宅が多く、小規模工場等が混在する住宅地域である。周辺に散見されるアパート等は自己所有地の有効活用目的のものが多く、居住の快適性を重視する本地域において収益価格は低位に試算された。取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的であるため、信頼性ある取引事例により求められた比準価格を標準とし、収益価格を参照し、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	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
	岡谷-2	岡谷-2	[99.4]	100	100	[101.0]	20,400		環境	0.0	交通	+1.0	環境	+95.5
(9)指定基準地からの検討	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	-3.0	
	岡谷(県)-4	[99.5]	100	100	[101.0]	20,500		環境	+111.5	交通	0.0	交通	0.0	
(10)対象基準地の前	-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]	人口は年々減少傾向が続いているが、世帯数は近年ほぼ横這い傾向にある。高齢化率が県平均を上回っている。								
	前年標準価格	20,600 円/㎡				[地域要因]	スマートインターチェンジの計画により新規住宅の供給、店舗出店がなされ、需給の改善が見込まれる。							
の	-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	標準地	標準地											
の	公示価格	円/㎡												
前	変動率	年間	-1.0%	半年間										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー
岡谷(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	2,200,000 円		1㎡当たりの価格	49,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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	岡谷市本町1丁目3456番3 「本町1-7-22」				地積 (㎡)	44	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) 準防					
	1:2	店舗兼事務所 S4	中層店舗兼事務所が多い駅前商業地域	北東22m県道	水道、ガス、下水	岡谷駅 150m	(その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	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	街路	2.2m県道	交通施設	岡谷駅 北西方150m	法令規制	(都)商業 (100,400) 準防				
	地域要因の将来予測	当該地域は、JR岡谷駅前にある商業地域であるが、近年の郊外型大型店舗の進出により既存商店街の空洞化が進行しており、地価は依然下落傾向が継続中である。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	51,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	29,700 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	同一需給圏は岡谷市内の商業地域で、特に中央通り商店街等の岡谷駅周辺及び周辺の地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、諏訪エリアに地縁がある事業者が主である。相次ぐ郊外型大型店舗の出店の影響を受け、駅前周辺の繁華性は衰退傾向にあり、駅前商業地に対する需要は弱く、地価の下落が継続している。近時の業務用地の取引事例は稀少かつ取引当事者の個別事情が反映され極めて個別性が強く、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内の賃貸用ビルは、駅前商業地域の衰退傾向を反映して空室が目立っており、賃料水準も弱含みに推移し収益性は低位に留まり、自用目的での取引が多い。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地との価格等の均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(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	-6.0
	標準地番号 岡谷5-1							交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	[98.7]	100	100	[100.0]	49,600	環境	0.0	環境	-8.0	行政	0.0
	42,200 円/㎡	100	[100.0]	[83.9]	100		画地	0.0	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	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)5-2							交通	0.0		交通	-3.9
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	49,900	環境	0.0	環境	+2.0	行政	-4.0
	47,000 円/㎡	100	[100.0]	[93.2]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	人口は年々減少傾向が続いており、世帯数も減少傾向にある。高齢化率が県平均を上回っており上昇傾向が続いている。						
	前年標準価格	50,900 円/㎡				[地域]	レイクウォーク岡谷の影響もあり、岡谷駅前における商業需要は弱含みである。					
-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		[個別的]	個別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	-2.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イスズ・ネイチャー
岡谷(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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	岡谷市赤羽2丁目7386番10外2筆 「赤羽2-3-34」			地積 (㎡)	250 ()	法令上の規制等	(都)準工 (80,200) 準防					
	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) (80,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			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	16m国道	交通施設	岡谷駅 北方3.2km	法令規制	(都)準工 (80,200) 準防
	地域要因の将来予測	当該地域は、岡谷インターより下諏訪方面へ連続する国道20号沿いの路線商業地域である。先行きの景況感是不透明で、路線業務用地の出店需要は活況とはいえ、地価は下落傾向が続いている。											
(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	41,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	24,400 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	同一需給圏は市内を走る国道20号や県道榑川・岡谷線、県道下諏訪・辰野線といった幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、広域的に展開するロードサイド事業法人や岡谷市内及びその周辺に地縁のある個人事業主が考えられる。旧来の国道沿いの路線商業地域は他に比べて人気はやや乏しく、需給関係は弱みみである。近年市内商業地の取引は少なく、かつ当事者同士の個別性が強く、借地形態も多いことから需要の中心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	比準価格は市内の商業地域等における現実の取引事例から比準したものであり、規範性が高い。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、周辺店舗、事業所等は自営が中心で賃貸用店舗、事務所の高水率を推移しており、需給関係から低目の家賃設定とせざるを得ず、収益価格は低位に求められた。以上より本件においては、比準価格を重視して収益価格を参酌しつつ、指定基準地との価格等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	-4.0	
	標準地番号 岡谷5-2							交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	+13.0	
	諏訪(県)5-2							画地	0.0		行政	0.0	
(10) 対象基準地の前	前年標準価格	[98.8]	100	100	[100.0]	40,300	標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	44,300 円/㎡	100	[100.0]	[108.5]	100			その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	40,100	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	47,000 円/㎡	100	[100.0]	[115.8]	100			交通	0.0		交通	0.0	
(10) 対象基準地の前	変動率	年間	-1.7%	半年間	%			環境	0.0	その他	環境	+17.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 人口は年々減少傾向が続いており、世帯数も減少傾向にある。高齢化率が県平均を上回っており上昇傾向が続いている。											
	継続 新規	[地域要因] レイクウォーク岡谷の集客力により路線沿いの商業需要はやや弱い。											
(10) 対象基準地の前	-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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	代表標準地 標準地												
(10) 対象基準地の前	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											