

| | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-----------------|
| 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)-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 | 11,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 46,500 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12日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月20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 | 諏訪郡下諏訪町字湖浜6173番14外1筆 | | | | 地積 (㎡) | 237 () | 法令上の規制等 | (都)1中専 (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 W2 | 一般住宅、共同住宅が建ち並びつつある区画整理とした住宅地域 | 南6m町道 | 水道、下水 | 下諏訪駅 1.2km | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 11.5 m、奥行約 20.0 m、規模 230 ㎡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 6 m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 | 諏訪湖畔近くの一般住宅、共同住宅が建ち並び区画整理とした住宅地域。県道岡谷下諏訪線に近く、利便性と住環境に恵まれた住宅地域であるが、イオン諏訪店の閉店の影響について今後の動向に留意する必要がある。 | | | | | | | | |
| (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 +4.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 48,500 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 26,700 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、下諏訪町内の住宅地域で、需要者は下諏訪町内の居住者が中心。町内の住宅地としては価格水準が高目であるが、幹線道路沿いの商業施設に近く、生活利便性に恵まれ、住環境も良好であることから、需要は根強いものがある。ただし、土地に対する需要の変化から、購入する土地の規模が縮小し総額が減少しつつある。需要の中心価格帯は、土地のみで総額 1,000 ~ 1,200 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 | 本地域は戸建住宅の他、低層の共同住宅も混在する住宅地域であり、周辺地域には共同住宅が多く見られるが、これらは既存地主により土地活用策として建設されたものが大半であり、近年は投資採算性の悪化から共同住宅の建設はほとんど見られない。地域では自目的の取引が中心であることから、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、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 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 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | |
| | 下諏訪-2 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | [99.5] | 100 | 100 | [104.0] | 46,600 | | | | |
| | 44,100 円/㎡ | 100 | [100.0] | [98.0] | 100 | | | | | |
| (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 -1.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 岡谷(県)-4 | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.5] | 100 | 100 | [104.0] | 46,600 | | | | |
| | 42,300 円/㎡ | 100 | [101.0] | [93.1] | 100 | | | | | |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | [要 因] | | 一般的 下諏訪町の人口減少は継続中。世帯数も減少が続いている。新型コロナウイルスの影響は住宅地については軽微で推移。 | | | | |
| | 前年標準価格 | 46,900 円/㎡ | | [地 域] | | イオン諏訪店の閉店以降、商業利便性が低下している。 | | | | |
| | -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] | | 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 | % | | | | | |

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

| | | | | | |
|----------|-------------|--------|-------------------------|-------------------------|--|
| 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 | |
| 下諏訪(県)-2 | 長野県 | 第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 朝倉 宏典 | |
| 鑑定評価額 | 5,330,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | 36,000 円/m ² | |

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/m ² |
| (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 | 諏訪郡下諏訪町字矢木西 1 5 2 番 4 外 1 筆 | | | | 地積 (m ²) | 148 | 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 | | | | | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 中小規模一般住宅が多い既存住宅地域 | 北4.3m町道 | 水道、ガス、下水 | 下諏訪駅 1.2km | (都) 1 住居 (60, 200) (その他) (60, 172) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 100 m、南 10 m、北 20 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 150 m ² 程度、形状 正方形 | | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 諏訪大社春宮に近い旧来からの戸建の多い住宅地域である。地域内に特別な変動要因は見当たらず、新興住宅地域に比べ住宅需要が少ないうえ、地価水準は緩やかな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 | 36,100 円/m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 19,500 円/m ² | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は下諏訪町内に位置する住宅地域、需要者の中心は町内を含む諏訪地方に居住する一次取得者層が想定されるが、地縁の嗜好性もみられる。需給動向については、町内の住宅地は平坦部に集中しているため新たな開発余地は乏しい。地価は県内の町村の中で高位にあるが、山間部の人気は低く価格は二極化傾向にある。需要の中心となっている価格帯については、土地 (200 m ²) のみで 800 万円前後で建売り案件はあまりみられない。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏内の類似地域において多数の類似する取引事例を収集でき、比準の過程も適切であるため比準価格の信頼性は高い。一方収益価格については、対象基準地の位置する住宅地域は収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視され又、当該地域では自用目的での取引が多いことから相対的に説得力は弱い。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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/m ²) | 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 +2.0 交通 +3.0 環境 +3.8 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 | [99.2] 100 | [100] [100.0] | [100] [109.1] | [100.0] 100 | 36,100 | | | | | |
| (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/m ²) | 内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 +111.5 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +0.8 交通 -2.5 環境 -44.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 岡谷(県)-4 前年指定基準地の価格 | [99.5] 100 | [100] [213.6] | [100] [55.0] | [100.0] 100 | 35,800 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | -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、世帯数も減少傾向。高齢化率は県平均より高く、上昇傾向が継続している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 36,500 円/m ² | | | [地域要因] 諏訪大社(春宮)周辺に位置する旧来の住宅地域で、駅南の住宅地域に比べ需要がやや低迷している。 | | | | | | |
| | -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/m ² | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.4 % | 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 |
| 下諏訪(県)-3 | 長野県 | 第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 朝倉 宏典 |
| 鑑定評価額 | 6,120,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 44,700 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 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 | 諏訪郡下諏訪町字汐ノ内 4 8 9 6 番 9 | | | | 地積 (㎡) | 137 () | 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) (その他) | | | | |
| | 1:2 | 住宅 L S 2 | 中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 | 下諏訪駅 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 8.5 m 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。徐々に商業混在地から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 | 44,900 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 25,700 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別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、収益価格を関連付け、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 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 -5.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 下諏訪-2 | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.8] | [100.0] 100 | 44,900 | | | | | |
| (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 交通 0.0 環境 +111.5 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.8 交通 -3.9 環境 -52.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 岡谷(県)-4 | [99.5] 100 | 100 [213.6] | 100 [44.4] | [100.0] 100 | 44,400 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | -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、世帯数も減少傾向。高齢化率は県平均より高く、上昇傾向が継続している。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 45,300 円/㎡ | | | | [地域要因] | 下諏訪町役場に近く、商住混在地から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。 | | | | |
| | -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 | -1.3 % | 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)5-1 | 長野県 | 長野第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 矢崎 敏臣 |
| 鑑定評価額 | 7,870,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 44,200 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12日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月20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) | | | | |
| | 1:2 | 店舗兼住宅 RC3 | 店舗、店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域 | 北15m国道、東側道 | 水道、ガス、下水 | 下諏訪駅 400m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東0m、西50m、南50m、北50m | | | | 標準的使用 | 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20.0m、規模190㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 15m国道 | 交通施設 | 下諏訪駅 北東方400m | 法令規制 | (都)商業 (80,400) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道20号線沿いの店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ古くからの既成商業地域。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 土砂災害警戒区域 0.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 45,400 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 27,200 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。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、指定基準地等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 | 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 -3.0 環境 +22.0 行政 -3.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 | [98.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [113.6] | [105.0] 100 | 44,300 | | | | | |
| (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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +20.0 行政 -4.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.6] | [105.0] 100 | 44,100 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | [一般的要因] 下諏訪町の人口減少は継続しており、高齢化率も高い。新型コロナウイルスの影響により観光客が減少している。 | | | | | |
| | -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 | | | | [地域要因] 店舗、店舗併用住宅の建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、既存商店街の地盤沈下が継続中。 | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.0 % | 半年間 | % | | | | | | |