別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
諏訪(県)-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)-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	9,300,000 円	１㎡当たりの価格	36,200 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]	29,000 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		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				倍率種別	

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新興住宅地域	北西6m市道	水道、下水	上諏訪駅 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、一時ほどの人気はなく、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　36,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　20,400 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、北側に飯島土地区画整理事業が施行されるなど、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２５００～２８００万円前後である。			
(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、これらは農家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おり、収益価格は信頼性に欠ける。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、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)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格　43,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [119.4]	[101.0] / 100	36,100	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	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　43,200 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [116.1]	[101.0] / 100	36,200	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	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　36,500 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍の影響により、経済活動が低下していることから、景気の動向には留意する必要がある。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
諏訪(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八ヶ岳ライフ株式会社
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	4,670,000 円	１㎡当たりの価格	42,800 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]	35,000 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
					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	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住居 (60, 200)
	台形 1.2:1	住宅 W2	諏訪湖に近い中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	上諏訪駅 1.5km	(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　60　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	特にない	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 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路に近く、交通利便性と住環境に恵まれた住宅地域。熟成度も高く、利用形態は今後も現状維持と予測するが、周辺に生活利便施設が少なく、地価は今後も下落が続くものと予測する。					

(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 +3.0 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 43,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 23,000 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市街地の住宅地域。需要者は諏訪市内に在住する３０～４０代の勤労者が中心である。当該地域は諏訪湖畔の温泉旅館街の北端に位置し、幹線との接近性と居住環境に恵まれた住宅地域であるが、地価水準が比較的高いことや、市街地の利便性の衰退に伴い、宅地需要は全般に減少傾向にある。価格の中心は２００㎡程度の土地のみで９００～１０００万円前後で、建売住宅はほとんど見られない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は住宅地域としての熟成度が高く、画地規模が比較的小さいことから、一般住宅としての利用が標準的である。周辺地域においては、戸建住宅が事情により賃貸される程度で本格的な賃貸物件は少なく、賃貸市場の熟成の程度は総じて低い。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格 43,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [102.2]	[103.0] / 100	43,000		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	街路 -1.5 交通 +2.7 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 43,200 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間 -0.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 諏訪市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇傾向が継続。コロナ禍による住宅地の取引への影響は比較的軽微である。 [地域要因] 大きな変化はみられないが、上諏訪駅前にツルヤが出店して生活利便性が向上している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4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	株式会社　都市不動産鑑定事務所
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	8,380,000 円	１㎡当たりの価格	33,800 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]	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		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				倍率種別	

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１９６０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	上諏訪駅 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	低層住宅地	
	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 ７．２m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のため、年々宅地化が進行しつつある。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　34,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　17,500 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、周辺ではミニ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	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、市内ではアパート等の建築も若干見られるが、その数は少ない。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、収益価格を関連づけ、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号　諏訪-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	地域要因
	公示価格　50,600 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [146.7]	[101.0] / 100	33,800	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	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +41.0 行政 +3.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　43,200 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [124.6]	[101.0] / 100	33,700	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	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 +3.0 その他 0.0

(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　34,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍による住宅地の取引への影響は比較的軽微であるが、近年において発生した水害等への関心度が増加している。 [地域要因] 前年と比較し、要因に大きな変化はないが、地価については若干の下落傾向を示している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
諏訪(県)-4　　宅地-1

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
諏訪(県)-4	長野県	長野第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	35,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　4年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　4年　7月 11日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　4年　6月　2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	諏訪市大字中洲字田中３８９０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	上諏訪駅 4.8km	(その他) 諏訪市景観計画

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　100　m、南　120　m、北　130　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　20　m、奥行 約　16　m、規模　320　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ７．２ｍ　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	近隣地域は小中学校に比較的近接して利便性に優り、また近隣地域が属する中洲地区は人口増加傾向にあるが、住宅地の供給が多く、開発素地も多く残っていることから、地価は下落傾向を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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　35,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　13,200 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、諏訪市の住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは中洲地区であり、四賀地区等も想定できる。需要者の中心は、諏訪市や茅野市に居住又は通勤する一次取得者と想定される。近隣地域は、比較的利便性に優り居住環境も良好であることから需要が根強いが、周辺地域で住宅地の供給も多い。需要の中心となる価格帯については、土地のみの総額で１０００万円から１２００万円程度、新築の戸建住宅で３１００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が属する中洲地区に所在する類似地域における現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺地域でアパートの供給が多く賃料水準が低く抑えられていることから、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域においては自用の戸建住宅地に対する需要が中心である。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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 諏訪-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 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 +35.0、行政 +1.0、その他 0.0
	公示価格 50,600 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [137.7]	[101.0] / 100	36,000		
(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 -2.0、交通 +2.0、環境 +16.0、行政 +1.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 43,200 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [117.1]	[101.0] / 100	35,800		

(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 36,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間 -0.3 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅地域は二極化傾向が認められ、利便性の高い地域では需要が多い。但し、供給も多く、需給関係は緩みがち。 [地域要因] 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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
諏訪(県)5-1　　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)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	19,100,000 円	１㎡当たりの価格	47,500 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]	38,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	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１筆 「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
	1:2	事務所 ＲＣ4	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	上諏訪駅 400m	(その他) 諏訪市景観計画 (90, 400)

(2)近隣地域	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	
	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であるが、近年、マンションへの移行が進行しつつある。地価は下落傾向が続いているものの、周辺においてマンション向けの土地ニーズが認められる。				

(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　49,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　27,400 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	同一需給圏は諏訪市内を中心とする商業地域。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。昨今の経済情勢を反映して、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、近年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、事務所の賃貸にほぼ限定され、需給関係の悪化から中古賃貸物件の空室も目立ち、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)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格 42,800 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[100.0] 100	47,300	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	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	47,500	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	街路 +3.0 交通 -3.0 環境 +2.0 行政 -4.0 その他 0.0

(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　48,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナの影響により、依然として飲食店、宿泊施設における客足に影響がみられる。 [地域要因] 上諏訪駅西口と諏訪湖を結ぶ都市計画道路が完成したことにより、利便性が増加した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
諏訪(県)5-2　　宅地-1

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
諏訪(県)5-2	長野県	長野第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	14,500,000 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 11日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　4年　6月　2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	諏訪市大字四賀字赤沼１６４３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)
	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	上諏訪駅 3.6km	(その他) 諏訪市景観計画

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　0　m、南　100　m、北　100　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	諏訪ＩＣから諏訪湖方面に向かう県道沿いの路線商業地域	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)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は価格水準が既に低いために底値感もあるが、路線商業地域間の競争が激化して商業地に対する需要は減退気味であり、地価は下落傾向を継続するものと予測する。					

(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	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　47,400 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	同一需給圏は、諏訪市及び周辺市町村の商業地域全般であるが、路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。需給動向は、他の路線商業施設や大型商業施設、通販業者等との競争により商況は弱く、商業地に対する需要は弱含みである。商業地は、規模等の個別性が強く、近年では事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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	比準価格は、諏訪市内商業地域の類似地域において現実に生起した取引事例に基づいて試算したもので、実証的で高い規範性が認められる。収益価格は、理論的であるが、一般的な賃貸用店舗兼事務所を想定して試算したもので、自用の物件が多い郊外路線商業地域においては、信頼性が劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重をおいて、収益価格を関連付け、代表標準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 50,000 円/㎡	[98.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.0]	[100.0] / 100	46,700	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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 +4.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　47,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少と高齢化率上昇が続き、商業地域間の競争も激しく、既存商業地域の商況は低迷している。 [地域要因] 県道を挟んで対面にある企業従業員用の大規模住居施設が解体中である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15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	74,000,000 円	１㎡当たりの価格	22,300 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 12日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	17,000 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		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				倍率種別	

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１筆			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	上諏訪駅 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	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で、中小規模の工場が建ち並ぶ。コロナ自粛の影響もあるが製造業全体の業況は回復傾向の兆しが見え始めており、土地需要も回復傾向にある。					

(3)最有効使用の判定	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 22,300 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、規模が大きな土地が存する地域。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。市内工業地の大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、需要の上限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、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(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 22,300 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍の中にあって、工業関連事業の売上げは、比較的堅調に推移している。 [地域要因] 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が、工業用地の取得希望が増加している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。