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	FI	f属分科:	会名		業者名	株	式会	社 都市	「不動産	鑑定	事務所	i				
	諏訪(県)	-1		長野!	県		長野第	2		氏名	1	不動	産鑑定士	<u> </u>		矢崎	敏日	ā			
	鑑定評価	額					9,300,0	00	円		1 m²	当た	とりの価	格						36,200	円/m²
1 基本[————— 的事項														·						
(1)価格	 S時点		令和 4年	7月	1日	(4)鋰	定評価 日	3	4	令和	4年	7 <i>F</i>	12日	(6)	1 -	和 4				29,000	
(2)実地			令和 4年	6月 2	0日	(5)個	格の種類	Į.	Ī	E常価	格			路線価	路	線価又 倍率和		<u>~</u>			倍
(3)鑑定	三評価の条件]	更地として	ての鑑定	評価										1						
2 鑑定	評価額の決定	の理	曲の要旨																		
$\overline{}$	所在及び地番		_	 5沖田町	1 T B	1 1	5 悉 1							地利	責	257	7	7	去令_	上の規制	訓等
基準地地	「住居表示」								+⊹ ⊐	-> +	₩	·n	/# 4/	(m²	, ,	·ゝヱ+⁄⊤≐)	<u> </u>			
·地 地	形状	黙	地の利用の	刀 現況	1	辺のコ 状況	上地の利	Ħ	按值	可道路	<i></i>	九	供給 処理施 設状況		さのが	通施記 式況	安と の		S) 1住 SO, 20	:居)0)	
1:1	.5	住宅 W2			が建	ち並ぶ	共同住	然	北西6	m市道			水道、 下水	上諏記 5.1km				1,	の他) 訪市景	體計画	
(2)	 節囲	東	70 m、i	西 30	m,	南 7	′0 m、	北	70	m	標準的	的使	用低層	 雪住宅	也						
近隣	票準的画地の	形状等	-	間口:	約	14 r				3 m.		Ę	•	50 m²	程度、	形状	長	方形			
地 ¹ 域	也域的特性	特記	特にな	L 1			街点	を 準プ を うしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょ かいしょ かいしょ かいしょ かいしょう しゅうしゅう しゅう	方位	北6 r	n 交	δ通	上諏訪 南東方	詠 ī5.1km			法令	:(都) :諏訪 :(6) 1 任/ 方市景律 0, 200	居 観計画 0)	
		事項	Į				路				放	設					規制			,	
<u>t</u>	地域要因の 4来予測	中規が	模一般住 新規分譲(宅を中心	に中低	近層の	⊥ 共同住宅 時ほどσ	が沿	昆在し	て建たく #	 5並ぶ b価け	、住 t 全 ź	- 宅地域。 乡夫 若王	 諏訪ィ の下さ	ンタ	ーチ:	ェンジ	にも	近く	利便性	は高い
	対使用の判定		住宅地	T-0,61C	J-J- C- 1	υ,	#1) A C V.	,,,,	X (10.70	11 71	5 іш 18		<u> </u>		方位		(00)	<u>, C j.</u>	/#30		+1.0
(5) 銀守	『評価の手法	取引	事例比較氵	去 比準	価格				36,7	700 P]/m²		の個別		, , ,						
(3) 監定 の適		収益		収益	価格				20,4	100 P]/m²										
		原価	 法	積算	価格					/ P]/m²										
		開発	 法	開発	法に。	よる個	 ī格			/ P											
(6)市場		に位 住宅 90	需給圏は 置し利便性 地に押され 0万円前れ	生に恵ま れ、一時 复、新築	れた(ほど() 戸建(主宅地 D人気 主宅で	域である はなく、 2500	が、 土 [‡])~ 2	北側 地取引 2 8 0	に飯島 は減り 0 万P	計土地 2傾向 日前後	D区で、 で、 をでる	画整理事 地価も ある。	業が旅 下落か	通行さ が続い	れるな	など、 る。 個	新た	中心	発された	た分譲 のみで
・検	· ,	近年 頼性 格を	地域及び/ は賃貸需 に欠ける。 比較考量	要の減少 土地取 して、標	に伴り 引は自 準地、	1、中 3用目 指定	古アパー 的の取引 基準地の	- トに が; 価木	は空室 大半で 各との	が目立 あるこ 均衡に	zち、 ことか こも留	適から、	Eな空室 市場の して、鑑	率の批 実勢を 定評価	児握が 足し映	困難 としたと	となっ 比準価 ひとお	てお 「格を り決	り、 標準 定し	収益価だ とし、 た。	格は信
(8) 公規 個		標準均 番号	也 標	準地	時.		標準化 補正	- 1	地域要因のは	- 1	国別的 要因 <i>の</i>	- 1	対象基 の規準		標準化	街i 交i		0.0	地域	街路 交通	-2.0 +5.0
公示価格を	公示価格		訪-1					+	較		比較		(円/	m²)	補	環地画地	竟	0.0 0.0 +1.0	要因	環境 行政	+16.0 0.0
格しをた	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	П	43,300	円/㎡	[99 10	.5]	100 [101.0	i	100 119.4	-	01.0 00]	36	,100	正	行	攺	0.0		その他	0.0
(9)	指定基準	地番			時		標準化		地域要	_	国別的	5	対象基	準地	標	その(街)		0.0	地	街路	-1.0
指定基準地		節論	(県)-2		修	正	補正		因の比較		更因の 比較		の比準(円/	価格に	標準化	交i 環 ^坎		0.0	域	交通 環境	+2.0 +15.0
基の準検			地の価格		[99	.1]	100		100		1.0	1	(1-		補正	画	也	+3.0		行政	0.0
地討			43,200	円/m²	10		[103.0] [-			00	-	36	,200		行政		0.0	-	その他	0.0
(10)	-1 対象		也の検討 新規				/# 	[一般	的 因]	コロ	ナネ	骨の影響 動向には	により	、経る必	済活動	か低	下し	てい	ること	から、
対策の	2 前年標	準価	格		,500		1個多格動	2 1	女	스	ホス	107 3	:)) -) C 6	田心り	2 X).	<i>5</i> (1) 0	<i>,</i>				
対象基準地の前の手標準価格等が	子 -2 基準 同一		<mark>キ通地点(</mark>)である場			٢	価格形成要因6]	地 : 要	域]	大きを示	なるして	変化はみ ている。	られな	いが	、地值	話につ	いて	は若	干の下落	落傾向
の等かか	代表	長標準		標準地	-		対の			•											
10.9 //	標準地公示価					円/m	. '	[個別! 要	的]	個別	」的	要因に変	動はな	:11.						
	変動率	年間	-0.8	% 半年	間		%		'												

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

						m.m.s (- 1 - 7	
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/m²

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)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	,	円/㎡ 倍
(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	倍率種別		16
(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

2 鑑	定評	価額の決定	の理由の	の要旨														
(1)	所	在及び地番	並びに	諏訪市	湖岸涌口	11丁目2	0 8番1	7 ′	1				地積	į	109) 7	去令上の規制	J等
	г	住居表示」	等			- 16 - 1		•	•				(m²)	()			
基準地	形			」 の利用の)現況	周辺の)土地の利 化	I用	接面证	道路の	伏況	供給 処理施 設状況	主要	,	<u>,</u> 施設との) 2 住居 0, 200)	
	——— 台形 1.2:1		住宅 W2				近い中小 発住宅が建 地域		南西5mī	——— 节道		水道、ガス、下水	上諏訪 1.5km			(±	の他) 砂災害警戒区 5市景観計画	[域)
(2)	範圍	Ħ	東 40	m、∄	<u> </u>	l m、南	60 m,	北	60 m	n 標	準的個	」 吏用 低層	METER THE TERMINATE THE THE TERMINATE THE T	h.				
		= 隼的画地の			間口系		m、奥行			m、規			<u>10 m</u> ²₹			 方形		
近隣地域		或的特性		特にない		···		其準	京位 北市道		交通施設	上諏訪 北西方	駅		法令規制	(都)) 2 住居 市景観計画), 200)	
	1.11. 1.	*===	+4 44 34			7.1/= W L /			1- 4- (A-C)	111-1-45	±4	<u> </u>	⊀d m n	NAKILA	14 ± 10.1		- 1 - 2 mi	1.0
		或要因の 来予測				利便性と1 少なく、 [‡]							利用制	沙悲は4	を 後 も 現 々	大維持	きと予測する	か、
(3)		使用の判定	低層住:								(4	<u>パップ。</u> 4)対象基準 の個別的		方位 士孙※	害警戒区	計載		+3.0
` ′	監定評 の適用	呼価の手法		例比較法		価格				0 円/		因	172	⊥1 00€	古言观区	均		0.0
"	ク週片	j	収益還:	元法	-	:価格			23,00	0 円/								
		•	原価法		-	価格				/ 円/								
			開発法		開発	法による	価格		,	/ 円/	m²							
(6)市	市場の)特性 	諏訪湖	畔の温泉	旅館街	の北端にイ	立置し、 草	全線	との接近	性と居	住環地	遺に恵まれ	h.た住3	と地域で	゙あるが.	地佣	る。当該地 「水準が比較 E度の土地の	的高
言	・検証	E及び鑑定 類の決定の	辺地域 て低い。 準地と	において 。土地耶 の検討も	は、戸 (引は自) (踏まえ、	建住宅が	事情により の取引がら 西額を上記	り賃	貸される であるこ とおり決	程度で とから	本格的	的な賃貸物	物件はり 標準とし	νなく、 ∪て、∜	賃貸市均	易の繋 を比較	標準的である 気成の程度は え考量し、代	:総じ
(8) 公 規 示 淮	見価	代表 標準地都	標準地 番号 諏訪		準地	時点 修正	標準領補正	化	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	回の	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡、 新	準	街路 交通 環境	0.0	域 交诵	-1.5 +2.7 +1.0
対示価格を	· '''	公示価村	各		TI /2	[99.5			100	[103.	0]	,	,000	補正		0.0 +1.0 0.0	因	0.0
(9)		指定基準		3,300 F	۱۱۱۱ / ۱	100	標準	- -	102.2] 地域要	100		対象基準	準地		<u>の他</u> 街路	0.0	地 街路	
指定が	5					修正	補正		因の比 較	要因比較	回の	の比準((円/	価格 m²)	準	交通 環境		域 交通 環境	
、指定基準地の検討) †	前年指定	·基準地(円/㎡	100	100] [100	100]	,			画地 行政 の他		^凶 行政 その他	
(10) 対 年 象 標	らのた	-1 対象 継続 前年標	売 準価格	新規		,200 円/	価 m 格!	変動	_ 一般的 ⁻ 要 因]調	訪市コロ	の人口は	減少傾! る住宅!			化率は響はは	ま上昇傾向が比較的軽微で	が継続 ごある
対象基準地の前の年標準価格等が	12			である場合			md格形成要因(況	- 地 域 · 要 因	,] <u>#</u>	きな 活利	変化はみ 便性が向	られな(上して)	いが、 ₋ いる。	上諏訪駅	前にい	ソルヤが出足	して
月 リカ	`	標準地 公示価 変動率	格	-0.0.0	6 半年間	円/	<u>m²</u>	ı	_ 個別的 - 要 因		別的	要因に変	動はなり	۱,				
		夂劉华	十旧	-0.9 %	v ++1	비	70											

	 基準地番	:묵	 提出先	F	 所属分科会	名	 業者	名	*式 <i>字</i>	————————————————————————————————————	5不動産	鑑定事務	<u>諏訪(</u> 所	県)-3		<u>宅地-1</u>
	諏訪(県)	-	長野県	,	長野第 2		氏行			産鑑定			*************************************			
	鑑定評価	i額		'	8,380,00	0 円		1 r	n ² 当#	とりの価	格				33,800	円/㎡
1 基本	z的事項	'				ı						1				
	格時点	令和 4年	7月 1日	(4)釒	監定評価日		令和	1 4年	7 <i>F</i>] 12日	(6)		4年1月]		円/㎡
(2)実	地調査日	令和 4年	6月 20日	(5) fi	断格の種類		正常	価格			路線価		又は倍率 ^図 種別		1.1	
(3)鑑	定評価の条件	更地として	の鑑定評価	5		·								·		
2 鑑定		の理由の要旨										_				
(1)	所在及び地番	諏訪市	大字豊田字	藻池 1	960番3	3					地程		48	法令	上の規制	 等
基 準 地	「住居表示 形状	」寺 │ 敷地の利用の	現況	周辺のコ	土地の利用	接	面道	路の状	況	供給	主要	□ (な交通施	<u>)</u> 設との	(都) 1 (任直	
地				の状況						処理施 設状況	1	の状況		(50, 8	0)	
1	.2:1	住宅 W2	が		の一般住宅 びつつある 地域		7.2mī	市道		水道、下水	上諏訪 4km	家		(その他) 諏訪市場	景観計画	
(2)	範囲	東 70 m、西	50 m	 、南 1	50 m、 d	比 50	m	標準	的包	 使用 低原	 雪住宅	<u></u>				
近隣	標準的画地の		間口約	17	m、奥行 ź			n、規	模	-		程度、形	状 長方		· #	
近隣地域	地域的特性	特記 特記 事項	1		街 7	準方位 .2 m ī	市道		交通 施設	上諏訪	は 「4km		法令規制	(都) 1 侃 諏訪市景 (50, 80	観計画	
	地域要因の	諏訪市郊外の南						手に近	< . :	生活の利	便性が	比較的良	」 と好のたる	め、年々	宅地化;	が進行
(3) 最	将来予測 有効使用の判定	しつつある。地 低層住宅地	別回は右十年	リト洛19	門で推移	U (l l a	٥,		(1)対象基	淮州	 方位				+1.0
(F) \$55	ウ証佐の壬汁	取引事例比較法	: 比準価権	格		34,	,800	円/m		の個別		7.) 132				+1.0
` ′	定評価の手法 適用	 収益還元法	収益価格	——— 格		17,	,500	—————————————————————————————————————	² 1	ы						
		原価法	積算価格	——— 格			/	円/m	2							
		開発法	開発法	による値	 5格		/	円/m	ì							
(6)市:	場の特性	同一需給圏は調 周辺市町村の企 等も行われてい の戸建物件は2	≧業に勤務す Nるが、一刀	する勤労 ちで供給	お者が中心。 さも多く、	、生活₫	D利便	更性は	既ね	良好で、	土地の	需要は比	、較的多 。	く、周辺]ではミ:	二開発
` · :	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	比準価格は規範 アパート等も散 建築も若干見ら とし、収益価格	ス見される <i>カ</i> 。れるが、そ	が、これ その数は	らは主と t少ない。I	して既存 自用目的	字地主 勺でσ	Eの土 ^j D取引;	地活ル が中ル	用策とし 心である	て建て ため、	られたも 市場の実	ので、i 勢を反映)通り決定	市内でに 映した比 定した。	tアパー	ト等の
(8) 公規				時点 修正	標準化補正	地域 因の		個別!	- 1	対象基 の規準	準地 価格 戊	1/3/	i路 E通	0.0 0.0 域	街路 交通	-1.0 +2.0
公示価格:	格 公示価	 諏訪-2			.,,,,	較		比較	-	(円/	m²)	補 =	環境	0.0 要因	環境行政	+41.0
公示価格を	乙八川	г н 50,600 Г		99.9] 100	100 [103.0]	100 [146.7	_ -	101.0	_]	33	,800	正行	政	0.0	その他	0.0
(9)	指定基準			時点	標準化	地域	要	個別	- 1	対象基			路	0.0 地	街路	-2.0
指定基準		諏訪 (県) -2		修正	補正	因の 較	比	要因		の比準(円/	価格 7 (m²) 割	化 環		0.0 域要因	交通 環境	+2.0 +21.0
基 ゆ 準 討		E基準地の価格	[_	99.1]	100	100	_ [_	101.0		,	,700	煙 運	画地 +:	3.0	行政 その他	+3.0
地討		43,200	円/㎡	100	[103.0]			100				その)他 (0.0		
(10) 対 年		基準地の検討 売 新規			価 変	一般 [要	设的 因]	コナね 近年1	渦による こおいて	住宅地 発生し	の取引へ た水害等	の影響に	は比較的 心度が増	軽微でる 加してし	あるが ハる。
象標基準	の 前年標 検 _{2 其進}	^{[準価格} 地が共通地点([,]		0 円/n	ri 格動 形状	114	1-1-	<u> </u>	- 1.1	_L ± \ 1	# 🖂 🗀		:/\/ - + \/	V T (5)	./ т .г. о.:	ンナ は
対象基準地の前年標準価格等か	討 ・・ 基準 同一	地点)である場	合の検討	. C	で で で で で で で の で の で の の の の の の の の の の の の の	[地 要	域 因] 點	チと! 干の	北較し、 下落傾向	安凶に を示し	大きな変 ている。	これはない	いか、吐	い回につし	いくば
の 前 か	代表 標準地		票準地		因の	_ 個別	刂的	,個兒	訓的	要因に変	動けか	<i>د</i> ا.				
	公示価変動率	i格	6 半年間	円/n	n² %	[要	因] "=",			ی این این	0				
L	夂剉쒸	-+ ¤J -∪.0 %	ᆝᆍᆃᄜ		/U											

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

					1 (>I<) C/H XFH	י טייט
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		 I m³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	89)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	29,000	円/㎡ 倍
(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	倍率種別		<u> </u>
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	半価額の決定	の理由の要旨													
(1) 所	f在及び地番	並びに	上字曲》	州字田中3	0 0 0 **	4				地積	31	5	法令	上の規制	訓等
	「住居表示」	等 戦切巾/	人子中》	川子田中 3	890留	4				(m²)	()			
基 形	/状	敷地の利用の	現況	周辺の	土地の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 2 I (60, 2	中専 200)	
1.2:	:1	住宅 W2		一般住宅 等が混在 域	、農家住宅 する住宅 ^は	北西7. 2	2m市道		水道、 下水	上諏訪 4.8km	駅		(その他) 諏訪市) 景観計画	
	囲	東 100 m、西	100	m、南 1	20 m、	北 130 r	n 標	準的傾	[原用 低層	i 曾住宅地	<u> </u>				
近 標	準的画地の	形状等	間口系	约 20	m、奥行	約 16	m、 ṭ	見模	3	20 ㎡稻	度、形物	犬 ほ!	ぎ長方形	;	
近 標 地域	域的特性	特記	١			準方位 は . 2 m で	比 市道	交通	上諏訪南方4.	駅 8km		/_ \	(都)2中 諏訪市景 (60,20	景観計画	
		事項			路			施設				規制			
	地域要因の 好来予測	近隣地域は小中 の供給が多く、	学校に 開発素	比較的近接 地も多く死	もして利便 もっている	性に優り、 ことから、	また近地価は	は下落は	域が属す 傾向を継	る中洲に続する	地区は人 ものと予	口増加 測する	傾向にあ	5るが、 	住宅地
(3) 最有效	効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 7	方位				+1.0
` ′	評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		35,90	00 円/	m²	の個別! 因	切安					
の適用	用	収益還元法	収益	価格		13,20	00 円/	m²							
	-	原価法	積算	価格			/ 円/	m²							
		開発法		法による信			/ 円/								
(6)市場の	の特性	同一需給圏は、 も想定できる。 便性に優り居住 については、土	環境も	良好である	らことから	需要が根質	飷いが、	周辺:	地域で住	宅地の値	供給も多	い。需	要の中心	いとなる	価格帯
・検討	証及び鑑定	対象基準地が属 を反映して規範 に試算された。 価格を標準とし	性が高 また、	い。周辺 ^出 近隣地域に	b域でアバ こおいては	ートの供給 自用の戸廷	合が多く 建住宅出	(賃料) 也に対	水準が低 する需要	く抑え が中心	られてい である。	ること 以上よ	から、\l り、規筆	双益価格 ê性に優	は低位 る比準
(8) 公規価 示準格		標準地 標準 番号 諏訪-2	声地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	1	園の□	対象基準 の規準(円/	価格 内	化環	诵	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 +35.0
、 知準とした 価格	公示価村]/m²	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [137.7]	[101.		36	,000	III	政	5.0	行政 その他	+1.0 0.0
(9) 指か 定ら	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	1	園の	対象基準 の比準(円/	価格 内	標準化補正	路 通 _佳	0.0 0.0 0.0 要因	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +16.0
指定基準地がらの検討	前年指定	基準地の価格 43,200 円]/m²	[99.1] 100	100 [103.0]	100	[101.	0]		,800	補一行の	政	0.0	行政 その他	+1.0
(10) 年標準価格等からの検討	継続 前年標 -2 基準 同一 代表	準価格 地が共通地点(∱ 地点)である場話 長標準地 横	弋表標準		が の		u J y y y y y y y y y y y y y y y y y y	どが多し	域は二極 ハ。但し 変動要因	、供給=	が認めら も多く、	<u>れ</u> 、利何	便性の高	乱1地域 ⊁がち。	では需
נו נינו	標準地公示価 変動率	格	半年間	円/r	_ '	個別的 要 医		別的	要因に変	動はない	, I _o				

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	F	所属分科会	名	業者名	株式名	会社 都市	不動産績	濫定事務所	Ť			
	諏訪(県)	5-1	長野県		長野第2		氏名	不動	加産鑑定士	=	矢崎	敏臣			
	鑑定評価	額			19,100,00	0 円		1 ㎡当	たりの価	格				47,500	円/m²
1 基本	 的事項														
(1)価材	 格時点	令和 4	手 7月 1日	(4)釗	監定評価日		令和 4	年 7.	月 12日	(6)	[令和 4		·—	38,000	
(2)実均	地調査日	令和 4	手 6月 20日	(5)信	断格の種類		正常価権	各		路線 価	路線価区				倍
(3)鑑え	 定評価の条件	更地とし	ての鑑定評値	'西		l				 					
2 鑑定	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	──」 『の理由の要旨	 }												
	所在及び地番	並びに 諏訪	市湖岸通り4	4 丁目 7	78番1タ	 ト1筆				地積	40	3	法令	上の規制]等
基	「住居表示」	」等 「湖	岸通り4-1	10-1	ر 7				/// //	(m²)	()			
地	形状	敷地の利用	月の現況	周辺の5	土地の利用	接	面道路₫)状况	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都)商 (80, 準防	業 400)	
1:	2	事務所 R C 4	旅	「館、マ)	の事務所、 ンション等 る商業地域	§	2m市道		水道、 ガス、 下水	上諏訪 400m	駅		(その他 諏訪市 (90,	景観計画	
(2)	 範囲	東 50 m、	西 50 m	n、南 1	00 m、 d	<u></u> ይ	m	標準的係	 使用	層店舗	事務所併	用地			
7米	標準的画地の	'	間口 約	13.5	m、奥行;		30 m、	規模	-		度、形物		形		
地域	地域的特性	特記	<i>[]]</i>		街 街	. 2 mī	市迫	交通	上諏訪 北西方	馬尺 1400m		法令	(都)商 諏訪市 (90, 4	^度 景観計画 :00)	
		事項			路			施設	ł			規制	準防		
	地域要因の 将来予測	当該地域は、 る。地価はT	諏訪湖畔に落傾向が続	近い事務 いている	所、旅館	等の建せ	5並ぶ商	- 業地域 ンショ	であるが ン向けの	、近年、	マンシ - ズが認	ョンへの	の移行 <i>が</i> る。	が進行して	つつあ
	有効使用の判定	中低層店舗事				5	<u> </u>		4)対象基準	準地 7	はい				
 (5)鑑え	定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格		49	,300 円	/ m²	の個別的 因	的要					
	適用	収益還元法	収益価	i格		27	,400 円	/ m²							
		原価法	積算価	i格			/ 円	/ m²							
		開発法	開発法	による値	 西格		/ 円	/ m²							
	易の特性	同一需給圏は 者。昨今の総 等の比較的規 も個別性が強	経済情勢を反り 関模の大きい:	映して、 土地をマ	市内中心で	市街地に こ転用す	こおける ける動き	商業地 も見ら	の収益性 れる。最	は年々 近では	低下傾向:	が続いて	ており、	近年旅館	館跡地
` · #	-	近隣地域にお悪化から中さ価格に見合う格を標準とし	「賃貸物件の! り収益を得ら 、収益価格	空室も目 れないの を関連付	立ち、賃約 が実態でで け、標準	料水準 <i>だ</i> あり、山 地、指足	が弱含み 双益価格 E基準地	で、収 の信頼 等との	【益価格は]性は低い)検討を踏	低位に 。よっ まえ、	求められた て現実の 鑑定評価	た。収記 市場の 額を上記	益物件/ 実勢を原 記の通り	への投資 気映する ひと決定	関係の は土地 北準価 した。
(8)			漂準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の		別的 因の	対象基準 の規準(標 を を		0.0 地 0.0 域	街路 交通	-2.0 0.0
公示価格を	格	諏訪5-2			.,,,	較	比比		(円/	m') 訳	化環	- 境	0.0 域要因	環境	-9.0
格した	公示価格	音 42,800		98.6] 100	100 [100.0]	100	_ •	0.0]	47	,300	正行	政	0.0	行政 その他	0.0 0.0
(9)	指定基準		1 1 / 111	時点	標準化	世域		別的	対象基準	準地	その 標 街		0.0 0.0 地	街路	+3.0
指か				修正	補正	因の	比要	因の	の比準値	価格 内	準 交	通	0.0 域	交通	-3.0
指定基準地		取訪(県)5-2 Ξ基準地の価格	ζ	00 0 1	100	較	[tt		(円/	m) 🕬	祖 環		0.0 0.0 因	環境 行政	+2.0 -4.0
地 討		47,000	円/㎡	98.9] 100	[100.0]	100	_	0.0]	47	,500	一 行		0.0	その他	0.0
(10)		基準地の検討							ロナの影					 宿泊施記	设にお
対年!	ら 継糸 の 前年標	売新規 準価格	48.00	00 円/n	価整数状 格動状	上 要	因	ける客	足に影響	がみられ	れる。				
対象基準地の前の年標準価格等か	検 -2 基準 同一 代表	地が共通地点 地点)である 長標準地	(代表標準地		ポート 格形成要因の の	[地 要	域] ;	上諏訪より、	駅西口と 利便性が	諏訪湖で 増加した	を結ぶ都i た。	市計画)	道路が気	記成したる	ことに
 削力)	標準地公示価			円/n	_	[要	j的 因] ⁽	固別的	要因に変	動はない	١.				
	変動率		% 半年間		%	女	ŭ								

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

						诹 初(宗)3⁻∠	七地-1
ſ	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	
ſ	鑑定評価額		14,500,000 円	1	 I ㎡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)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/r 倍
(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	倍率種別	<u> </u>
(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

2 鑑定	評価額の決定	の理由の要旨										
(1) F	所在及び地番	並びに							地積	311	法令上の)規制等
	「住居表示」	、等 諏訪市)	大子四節	買字赤沼 1	643番1				(m²)	()	
基準地	下 形状	敷地の利用の	租犯	国辺の-	上地の利用		直路の状況	供給		<u>`</u> な交通施設と	/ /*//\\$#T	
地 ⁷ 	D1A	************************************	北北 ル	の状況	ĹĬĠŎŹŶij ſĬ	1 按風)	旦近り八川	処理施設状況		の状況	の (都)準工 (60,200))
台开 1:1		店舗兼住宅 S3		県道沿い 業所等が3 線商業地域	聿ち並ぶ路	北東12㎡	県道	水道、下水	上諏訪 3.6km	駅	(その他) 諏訪市景観	計画
(2)	節囲	東 50 m、西	i 0	m、南 1	00 m、 1	է 100 n	n 標準的	使用 低原		事務所地	'	
近 木	票準的画地の	形状等	間口名	約 18 г	n、奥行:	約 17	m、規模	. 3	800 ㎡程	度、形状	ほぼ正方形	
近 林 地 域	也域的特性	制制 調防 I C 向かう原 地域 事項	から諏 関道沿い	(訪湖方面に)の路線商業	3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4	2 m 県道	交通施設	113730	駅 .6km	法令	(都)準工 令 諏訪市景観計 (60,200)	·画
± 	地域要因の 将来予測	近隣地域は価格 味であり、地価	水準が は下落	既に低いた 傾向を継続	めに底値! するもの	惑もあるか と予測する	 「、路線商業)。	· 地域間σ	競争が	激化して商業	地に対する需要	要は減退気
(3) 最有	前効使用の判定	低層店舗兼事務	所地				1	4)対象基	進地 耳	 形状		0.0
	評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		47,40	0 円/㎡	の個別 因	的要	12-174		0.0
の適 	i用	収益還元法	収益	·価格			0 円/m²					
		原価法		[価格 			/ 円/㎡					
		開発法	開発	法による値	陌格	,	/ 円/㎡					
(6)市場		同一需給圏は、 業者の他、全国 との競争により 借地権の利用が	的チェ 商況は	ーン組織の 弱く 商業	加盟店等に対する	が想定され る需要は弱	る。需給動 含みである	加向は、他 ちょ商業地	の路線では、規模	商業施設や大 模等の個別性	型商業施設、i	恿販業者等 ┃
・検	L	物件が多い郊外 収益価格を関連	れる。 路線商 付け、	収益価格は 業地域にお	:、理論的 [:] :いては、1	であるが、 信頼性が針	一般的な賃 る。以上よ て、上記の	賃貸用店舗 こり、相対 ことおり銀	#兼事務原 対的に規範 監定評価額	所を想定して 範性に優る比 額を決定した	試算したもの ⁷ 準価格に比重で 。	証的で高い で、自用の をおいて、
(8)			声地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基	準地	標街路	0	路 +1.0
公規値	標準地積	首号 諏訪5-1		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準 (円/	準地 価格 内 ′㎡) 訳	準 交通 化 環境		€通 +3.0 最境 -2.0
価を	公示価格							(口)	111)	補 高地		g境 -2.0 T政 +4.0
、公示価格を	27,1141	50,000 円	∃/m²		100 [100.0]	100 [106.0]	100.0		,700	・・・ 行政 その他	0.0 0.0 0.0	
(9) 指 か 完 ら	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 の比準 (円/	価格 内	標 街路 李通 環境	域 ý 要 #	f路 逐通 環境
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 ₽	∃/m²	[]		100	[]	(13/	,	補画地行政その他	 	政
(10) 対 年 5 象 標 <i>0</i>	幺米幺	準価格		,000 円/m	価 変 イ 格 動 ド ザ	一般的 要 医	」、既存	商業地域	の商況	昇が続き、商 は低迷してい		
対象基準地の前子標準価格等からの検討	} -2 基準: 同一: 代表				· 形成要因の おいまして	[地 域 要 医	,」県道を)体中で		面にある	る企業従業員	用の大規模住間	居施設が解
 មរ <i>\</i> 7,	標準地公示価 変動率	i格	半年周	円/n		個別的 [要因		要因に変	動はない	, I _o		
				-								

		基準地番		提出先			所属分科会名				業者	名	株式	会补	土 都市	不動産	鑑定事務		県)9-1		- 毛地-1			
諏訪(県)9-1						長野り		長野第2							産鑑定士			奇 敏臣						
		鑑定評価		74,000,00					00	円	1 ㎡当たり				りの価	 西格				22,300	D 円/㎡			
1 基本的事項																								
(1)価格時点 令和 43						E 7月 1日 (4)鑑定評価					3		令和 4年 7月			7月	月 12日 (6) 路		1	4 年 1月 又は倍率		17,000	O 円/㎡ 倍	
(2)実地調査日 令和 45						年 6月 20日 (5)価格の種類							正常価格							文16 II 平 率種別			III	
(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						<u> </u>												111. 42		212	\	ナヘトの担制等		
(1) 其		在及び地番 「住居表示		諏	訪市ス	大字中》	州字窪見出4600種				番 7	7 外 1 :	筆					地積 (㎡)		318	法令上の規制		前寺	
基準地	形			也の利	用の	現況	1	周辺の土地の利用			Ħ	接门	面道路の状況			供給	主要	な交通が	<u>,</u> 設との	(Hr / 1 ')				
							の状況										U理施 设状況	接让	が状況)状况		(60, 200)		
	1:1.	5	工場				中小担模		 の工場が建		聿	歯西1			首.	71	水道、	上諏訪	 駅		 (その他)			
			12-20				ち並ぶ工場		場団	 団地		南東	側道		=\	Ť	下水	3.1km	-3/(諏訪市景観計画 (70,200)		Ī	
																					70, 200)			
(2)		囲	東 20		n、西	200 間口 #				m、 奥行		400		標 n、規	準的	使月			呈度、形	\T	' π.			
近隣地域	標準的画地の 地域的特性			-			#Y	46		: 1		. 8 n					上諏訪	駅	王 反、	法令	方形 (都)工	専 景観計画		
域			特記事項							街路					交通施設	- 1			1km		: 概初 中 京 観 計 画 : (60,200)			
	116	H#####################################			- v=	ᇔᅩᄣ				- :		LEI エベフキ		≠ →*		- 1		即编工	+ フ _1×生	規制		体の器には同復歴史で		
		域要因の 来予測	兆した	が見え	一精め	出土業でおり	回地 、土:	で、中小規模の_ 地需要も回復傾向			(場か建ち亚ふ。コ にある。				ュア	ナ自粛の影響もあ			逆美生	体の業	光は凹傷	!傾回の	
(3) 最有効使用の判定 工場地													,			付象基準 の個別的		角地				+2.0		
(5)鑑定評価の手法							·価格 					22,	22,300 円/m²				因							
'	の適用			また きょうしゅう まんり まんり まんし まんし しゅうし まんし まんし まんし まんし まんし まんし しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	.	価格					/ 円/m²													
(6)市場の特性			原価流	去		積算	価格						/ 円/㎡		m²									
			開発					による価格				/ 円/m²												
(6)	巾场(り特性	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制 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近いため、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。													規模製 は少な								
		画格の調整 正及び鑑定	比準値	西格に	諏訪	地域の	工業地域、規模; 方収益価格につい			が大	が大きな いては		上地の事		を選択	₹ ₩.₩	て試算	したも	ので、近	年の地	価動向を反映し 内でも大半が自		信頼性	
	評価額	類の決定の	場で、	適切	な賃	貸借の	事例(例の入手が困難な 標準とし、さらに			ここ	とから	5、収益還元法		よの適用は断		断念せざるを		はかっ	た。本	。本件では市場の			
(8)	理由		標準地		標準		時	点	標	標準化補正		地域	要	個別	別的	ķ	付象基準	準地	標街	路	圳	, 街路		
公示価格を	見価集格	標準地					19		ff.	此		因の比 較	-C	要证 比輔		0	D規準((円/	im/fa 内 / m²) 訳	化 現	Σ通 環境	域 要 医	環境		
格し		公示価格				, 2	[]	100		<u> </u> _	100	_ [404]				l∓ ⊑	画地 テ政		ロー 行政 その他		
(9)	_	指定基準	重批 悉 兒	円/r				00 抗	L 相] 標準化		地域	更	100	0 引的	à	付象基準	準 th	~0		111	/±-==		
指:	לַי	コロルご会当						逐正		脏	1	因のは	.	要	因の		の比準化	比準価格 内 (円/㎡) 訳	3 準 3	₹通	地 域 要 医	交通		
指定基準	つ D 余	前年指定基準地の価			格		г	1	1	00		<u>較</u> 100	1	tt!	义 1		(円)	m) P/		環境 画地	医	環境 行政		
準札地言	讨]/m²	10	100		100		100] -	100	0				f	・・・ 行政 その他		その他		
(10))	-1 対象:		の検 新規						/T -	. [一般					の中に してい		_		の売上	げは、比	較的堅	
	‡の集	前年標	-		飞	22	,300 円/m		n²	価格形成要因 要動状況]	要	因,	D/	19 IC 16	±1シ	0 (1)	5 00						
準 作	f 快 面討 8	-2 基準 同一:			た表標 ^達				形状况要]		域 因] [前年に はない		し、価 、工業	格形成 用地の	に影響を 取得希望	及ぼす! が増加	持別な してい	地域要因 る。	の変化		
対象基準地の前	手 5	代表標準地 標準地番号				準地	•	•					_											
"	-	標準地 公示価				円/r	,	Ø		[個別 E 要	的 因] [劃別的]要[因に変	動はな	ι I.							
		変動率	年間	0	.0 %	半年	間	%																