

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
下諏訪(県)-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	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 諏訪郡下諏訪町字湖浜 6 1 7 3 番 1 4 外					②地積 (㎡)	237 ()	③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 中専 (60, 200)			
	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然とした住宅地域	南6m町道	水道、下水	下諏訪 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 80 m、南 90 m、北 60 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③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			
	④地域的特性	特記事項	諏訪湖に近い平坦地の区画整然とした住宅地域		基準方位 北 6m 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		
	⑤地域要因の将来予測		店舗が建ち並び県道岡谷下諏訪線の背後の住宅地域であるが、近傍に大型店舗が少ない。計画中のイオン新店舗が開業すれば、利便性が高まり、需要が増える可能性があるが、開業時期は延期が続いている。								
(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	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		45,200 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		14,600 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、下諏訪町内の住宅地域全般である。需要者の中心は、下諏訪町又は周辺市町村の居住者で、一次取得者のほか二次取得者も多い。需給動向は、生活利便性が高い地域であるため根強い需要はあるが、人口減少率と高齢化率が高いことから住宅地需要は減少し、周辺地域で住宅地の供給が多いため、需給関係は緩みがちである。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で3000万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		比準価格は、現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、下諏訪町では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 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 +1.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 下諏訪-2 公示価格 43,000 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[104.0] 100	45,000					
(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 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 -3.0 行政 +1.0 その他 0.0
	岡谷(県)-4 前年指定基準地の価格 41,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[104.0] 100	45,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 下諏訪町の人口減少率は県平均を大きく上回っている。						
	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/㎡				[地域要因] 特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 -0.7 % 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	株式会社 都市不動産鑑定事務所
下諏訪(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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				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 諏訪郡下諏訪町字矢木西152番4外					②地積 (㎡)	148 ()	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	住宅W2	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域	北4.3m町道	水道、ガス、下水	下諏訪1.2km			(その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 10 m、北 20 m				②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	諏訪大社春宮に近い既成住宅地域		基準方位 北 4.3m 町道	交通施設	下諏訪駅 北西方1.2km		法令規制	(都) 1 住居 (60, 172)		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住人が多く、地縁的選好性が強く働く住宅地域であることから、需要は限定的である。当面の間、地価は緩やかな下落を継続するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定 戸建住宅地					(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 34,800 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、下諏訪町内の住宅地域全般である。需要者は、下諏訪町又は周辺市町村の居住者のうち一次取得者が多いが、古くからの住人が多い地域であることから、地縁的選好性を有する者が中心と見られる。需給動向は、根強い需要はあるが需要全体は減少し、周辺地域で住宅地の供給が多いため、需給関係は緩みがちである。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の土地のみで総額700万円程度が標準的であり、新築戸建住宅の建売はあまり見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。対象基準地は一般住宅が多い既成住宅地域に存し、アパート等は周辺地域に散見される程度で少なく、新たなアパート建築はほとんどみられないため収益還元法の適用を断念した。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心であるため、規範性に優る比準価格を標準とし、代表標準地及び指定基準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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 下諏訪-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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 38,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	34,900		交通 0.0		交通 +3.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 岡谷 (県) -4		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	地域要因	街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格 41,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [118.5]	[100.0] 100	34,900		交通 0.0		交通 -3.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 下諏訪町の人口と世帯数の減少は続いており、特に山沿い傾斜地における住宅地の需要は減退している。							
	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/㎡				[地域要因] 特段の変動要因はない。							
	②変動率 年間 -0.9 % 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	株式会社 都市不動産鑑定事務所
下諏訪(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	5,930,000 円		1㎡当たりの価格	43,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	①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4896番9				②地積 (㎡)		137 ()	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) (その他)				
	1:2	住宅 L S2		中小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 800m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 0 m、北 40 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 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡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 8.5m町道	交通施設	下諏訪駅 南西方800m		法令規制	(都)準工 (60, 200)			
		⑤地域要因の将来予測 一般住宅を中心に店舗、事務所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。商住混在地から徐々に住宅地へ移行しており、地価はやや弱含みで推移するものと判断する。												
(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		43,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		17,300 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、所得及び売上げ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。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。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、標準地及び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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0		
	標準地番号 下諏訪-2							交通	0.0		交通	-1.0		
(9)指定からの検討	公示価格						標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+6.0		
	43,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [98.6]	100	43,400		画地	0.0		行政	0.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					
	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	街路		0.0	地域要因	街路	-5.0
	岡谷(県)-4								交通		0.0		交通	-4.0
前年指定基準地の価格						環境	0.0		環境	+5.0				
41,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [95.8]	100	43,200	画地	+1.0		行政	0.0				
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向が続いており、高齢化率も県平均よりかなり高い。										
	☒ 継続 ☐ 新規													
	前年標準価格	43,600 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る。											
	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	[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/㎡													
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
下諏訪(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
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	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	41,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		諏訪郡下諏訪町字中町5 5 1 8 番 1				②地積 (㎡)		178 ()	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)		
	1:2	店舗兼住宅 R C 3		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 400m		(その他) (土砂災害警戒区域) (90, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 9.5 m、奥行 約 21 m、規模		190 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 5 m国道	交通施設	下諏訪駅 北東方400m		法令規制	(都)商業 (土砂災害警戒区域) (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		国道2 0号沿いの店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ古くからの既成商業地域である。近くに諏訪大社（秋宮）があり観光客は増加傾向にあるが、当地域への波及効果は乏しく、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因		角地 +5.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		42,200 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		15,800 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である。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、標準地及び指定基準地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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 下諏訪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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	-3.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 諏訪（県）5-2 前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡	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	環境	0.0	環境	+23.0	
								画地	0.0		行政	-3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,400 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 -1.9 % 半年間 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 下諏訪町の人口は減少傾向、高齢化率も高い。不動産需要は総じて弱含みである。									
			[地域要因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。									
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									