

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 15日提出
岡谷(県)-1 宅地-1

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	
岡谷(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		8,380,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				36,900 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	[令和 7年 1月]	30,000 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
					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		岡谷市長地小萩 2 丁目 4 6 7 6 番 2 3 外 「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 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	戸建住宅地						
	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 . 5 m市道	交通 施設	岡谷駅 北東方4.2km		法令 規制	(都) 1 中専 (60, 160)		
	地域要因の 将来予測		長地地区の国道 2 0 号背後の住宅地域であり、住環境は概ね良好で周辺では宅地開発もみられるが、地価はわずかながら下落傾向が続いている。										
(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 <					

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
岡谷(県)-2	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		3,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,300 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/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	所在及び地番並びに「住居表示」等		岡谷市川岸中2丁目2492番3 「川岸中2-12-8」				地積 (㎡)	159 ()	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)		
	台形 1.2:1	住宅 W2		中規模の一般住宅、 工場等が混在する住宅 地域		北東5m市道		水道、 ガス、 下水	岡谷 3km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 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 5 m市道	交通 施設	岡谷駅 南西方3km		法令 規制	(都)1住居 (60,200)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は、川岸地区のほぼ中心部、県道背後にある一般住宅のほか工場等も混在する地域。混在住宅地としての熟成度が進んでいる。地価は引き続きやや下落傾向。										
(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 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		23,300 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	同一需給圏は諏訪湖南西部の川岸エリア全域。需要者は市内や周辺市町村に居住する個人が中心である。商業施設や公共施設等への接近条件がやや劣り、地価水準は市内でも比較的低位にある。近く of 県道（下諏訪辰野線）の整備が進み、また近隣に新規の工場立地が見られる等住宅地需要が期待されるも、地価は依然として下落傾向にある。市場における中心価格帯は、新築戸建てで2000万円台後半である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	県道背後に工場及び共同住宅も在する住宅地域であるが、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。よって、市場の実態を反映する比準価格を採用し、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡谷-2		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 38,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [101.0]	100 [164.8]	[101.0] 100	23,500		標準 補正			
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 岡谷(県)-4		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 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 41,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [175.0]	[101.0] 100	23,900		標準 補正			
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡ -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/㎡ 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要 因] 人口減少率は長野県平均を大きく上回っている。 [地 域 要 因] 地価はやや弱含みの傾向である。 [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	レザン不動産鑑定
岡谷(県)-3	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	4,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,900 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/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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡谷市湊3丁目3014番1外 「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)				
	台形 1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅のほ かに小規模工場等が 混在する既成住宅地 域		北東7.5m市道		水道、 ガス、 下水	岡谷 3.2km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 12 m、規模				240 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 7.5 m市道		交通 施設	岡谷駅 南東方3.2km		法令 規制	(都)1住居 (土砂災害警戒区域) (60,200)			
	地域要因の 将来予測		中規模一般住宅のほかに小規模工場等が混在する既成住宅地域である。スマートインターチェンジ開通後も、地域地価は 引き続きやや弱含みで推移するものと予測される。											
(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 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				19,900 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		同一需給圏は市内の諏訪湖周辺の住宅地域一帯であるが、特に湊地区に強い代替関係が認められる。需要者は、市内の 地縁者や居住者、及び周辺市町村に居住する個人が主である。スマートインターチェンジの完成による利便性向上の期 待感はあるものの、地価は引き続き弱含み傾向である。需要の中心となる価格は、新築戸建で2000万円台後半であ る。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は、戸建住宅の中に小規模工場等が混在する住宅地域である。自用目的での取引が中心で、賃貸市場は成熟して おらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。よって、市場の実態を反映する比準価格を 採用し、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) 規 格 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡谷-2		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 +95.0 0.0 0.0
	公示価格 38,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [101.0]	100 [195.0]	[101.0] 100	19,800							
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 岡谷(県)-4		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 +115.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [208.6]	[101.0] 100	20,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口減少率は長野県平均を大きく上回っている。								
	-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/㎡					[地 域 要 因] 諏訪湖スマートインターチェンジが2025年7月に開通。								
	変動率 年間 -0.5 % 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
岡谷(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	10,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,800 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	[令和 7年 1月]	33,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					岡谷市長地権現町1丁目1938番11 「長地権現町1-5-7」					地積 (㎡)	248 ()	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)									
	1.5:1		住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ県道背後の住 宅地域		北東4.6m市道		水道、 ガス、 下水	岡谷 2.8km			(その他) (60,184)									
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 50 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 18 m、奥行 約 14 m、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		基準方位 北 4.6m市道		交通 施設		岡谷駅 北東方2.8km		法令 規制		(都)1住居 (60,184)					
	地域要因の 将来予測		幹線道路背後の既成住宅地域。幹線道路沿いは商業繁華性が認められ、生活の利便性は良好であることから住宅地需要は底堅いものがあり、地価は横ばい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		+1.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		41,800 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		16,400 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		同一需給圏は岡谷市郊外の住宅地域の内、概ね長地地区及びその周辺地域と判定した。需要者は市内及び近隣市町村の個人で一次取得者が中心である。岡谷駅や公共施設等、市の中心部よりやや離れているが、郊外型店舗等が連担する県道背後に存し、生活利便性が高い。地価はほぼ横ばい傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地のみで総額1000万円程度、新築建物付で概ね総額2800～3500万円程度である。																				
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺にはアパートも散見されるが、これらは主に既存地主の土地活用策として建てられたものと推定される。相続対策として市内では新規のアパート建築が一部で見られたが、収益性を指向した積極的な土地需要は少ない。一方、土地取引は自用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重視し、収益価格を参酌し、類似の代表基準地の価格との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 規 格 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡谷-2			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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 +1.0 -10.0 0.0 0.0	
	公示価格 38,900 円/㎡			[99.5] 100	100 [101.0]	100 [92.7]	[101.0] 100	41,800			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0									
(9) 指定 基準 地 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 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				街路 交通 環境 画地 行政 その他											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 考 え	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,800 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口減・少子高齢化の進行がみられるが、岡谷市の湊地区にスマートインターチェンジが開設される予定である。														
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地 域 要 因]	幹線道路沿いの商業繁華性の増加に伴い、住宅地の利便性も増加している。													
									[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																					

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
岡谷(県)5-1	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	2,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,300 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	[令和 7年 1月]	38,000 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	所在地及び地番並びに 「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 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										
	地帯的特性	特記 事項	特になし		街 路	22m県道	交通 施設	岡谷駅 北西方150m		法令 規制	(都)商業 (80, 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、地価は引き続き下落傾向である。											
(3)	最も有効利用の判定		低層店舗地				(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	基準価格		47,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		22,500 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いる。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主である。よって現実の市場の取引実態を反映する基準価格を標準とし、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と決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡谷5-1	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 の標準価格 (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 -4.0 交通 -3.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
		公示価格 39,400 円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [81.9]	[100.0] 100		47,600	その他 0.0				
(9) 指定 基準 地の 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 の標準価格 (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 -1.0 交通 -3.9 環境 +4.0 行政 -4.0 その他 0.0		
	諏訪(県)5-2 前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	48,000		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 前年標準価格 48,100 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因] 人口減少率は長野県平均を大きく上回っている。								
	-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/㎡				[地 域 要因] 岡谷駅前における商業需要は引き続き弱含みである。								
	変動率 年間 -1.7 % 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	レザン不動産鑑定
岡谷(県)5-2	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	9,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,700 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	[令和 7年 1月]	31,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡谷市赤羽2丁目7386番10外 「赤羽2-3-34」				地積 (㎡)	250 ()	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) 準防				
	台形 1:1.2	診療所兼物置 S2		事務所、店舗、ガソ リンスタンドが連た んする国道沿いの路 線商業地域		北東16m国道	水道、 下水	岡谷 3.2km		(その他) (80, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				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 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形									
	地帯的特性	特記 事項	特になし		街 路		16m国道	交通 施設	岡谷駅 北方3.2km		法令 規制	(都)準工 (60, 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。周辺における路線業務用地の出店需要は活況とはいえず、地価は下落傾向が続いている。												
(3)	最も有効利用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的な 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		39,100 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		17,400 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がやや乏しく、需給関係は弱みである。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	比準価格は市内の類似す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、事務所の空室率は高水準で推移しており、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、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地の価格等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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡谷5-2		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 +12.0 0.0 0.0
	公示価格 42,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.6]	[100.0] 100	38,800		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9) 指定 基準 地の 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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +18.0 0.0 0.0
	諏訪(県)5-2 前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [116.8]	[100.0] 100	39,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(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 39,200 円/㎡		価格 変動 状況 要因	[一般的 要因]		人口減少率は長野県平均を大きく上回っている。								
	-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/㎡			[地 域 要因]		レイクウオーク岡谷の波及効果も見られず、路線沿いの商業 需要は弱い。								
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %			[個別的 要因]		個別的な要因に変動はない。								