

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	9,230,000 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]	29,000 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
(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	諏訪市沖田町1丁目115番1				地積 (㎡)	257 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、下水	上諏訪 5.1km	(その他) 諏訪市景観計画		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地			
	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 (都)1住居 諏訪市景観計画 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に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ため、周辺には事業所も増加しており地価は横ばいで推移。							
(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	14,500 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の近くに位置する住宅地域であり、周辺の事業所の増加に伴い、土地の取引需要も増加傾向で推移。価格の中心は土地のみで900万円前後、新築戸建住宅で2800~3500万円前後である。								
(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、これらは地主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いるため収益価格の信頼性は低い。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、代表標準地、指定標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	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 地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 諏訪-1						標準化補正	交通 0.0 交通 +5.0	交通 +5.0
	公示価格	[99.7] 100	[101.0] 100	100 [117.3]	[101.0] 100	36,000	環境 0.0 環境 +14.0	環境 +14.0	
	42,300 円/㎡						画地 +1.0 行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0 行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	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 地域要因	街路 -1.0
	諏訪(県)-2						標準化補正	交通 0.0 交通 +2.0	交通 +2.0
	前年指定標準地の価格	[99.8] 100	[103.0] 100	100 [115.1]	[101.0] 100	36,000	環境 0.0 環境 +14.0	環境 +14.0	
	42,300 円/㎡						画地 +3.0 行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0 行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	諏訪市の観光は回復傾向にあるものの、物価上昇等には留意する必要がある。			
	前年標準価格	35,900 円/㎡				[地域要因]	大きな変化はみられないが、地価についてはほぼ横ばいで推移。		
-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	0.0 %	半年間						

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 諏訪(県)-2, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 矢崎 敏臣.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 35,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 諏訪市湖岸通り1丁目208番171. (2) 近隣地域: 東40m, 西40m, 南60m, 北20m. (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 台形 +3.0, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 42,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、諏訪市に所在する商住混在地域を含む住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である. (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/m²) 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. (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/m²) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,300 円/m². -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/m² 変動率 年間 -0.2% 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
諏訪(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	8,230,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 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/㎡
(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	諏訪市大字豊田字藻池1960番3				地積(㎡)	248	法令上の規制等	(都)1低専(50,80)					
	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) 諏訪市景観計画						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南150m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約15m、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7.2m市道					
	地域的要因の将来予測	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であるが、地価は若干の下落傾向で推移している。							交通施設	上諏訪駅南西方4km				
(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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0	交通	+2.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	+43.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+3.0	行政	+3.0				
(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、洪崎、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、周辺では三三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。新築の戸建住宅は3000万円台後半の物件が増えている。													
(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、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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) 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	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	50,300 円/㎡	[100.0] 100	100	[103.0]	[101.0] 100	33,200	交通	0.0	交通	+2.0	環境	+43.0	
(9) 指定からの検討	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	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	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	42,300 円/㎡	[99.8] 100	100	[103.0]	[101.0] 100	33,500	交通	0.0	交通	+2.0	環境	+20.0	
(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	33,400 円/㎡	[要 因]	人口は県平均より減少率がやや高く、高齢化率は県平均と同率程度で上昇推移している。							
	-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	[地 域]	特段の変動要因はない。							
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的]	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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
諏訪(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	35,600 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9日	(6)路線価	[令和7年1月]	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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					

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		諏訪市大字中洲字田中3890番4			地積(㎡)	315	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)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4.8km	(その他) 諏訪市景観計画							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西40m、南40m、北40m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約16m、規模320㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	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)					
	地域要因の将来予測	近隣地域が存する中洲地区の住宅地域は生活利便施設への接近性が比較的優ることから、住宅地の供給が認められる。周辺には農地もみられることから、今後は住宅開発が進み住宅地として徐々に熟成していくと予測する。												
(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 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,600 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	同一需給圏の範囲は、諏訪市に所在する住商混在地域を含む住宅地域である。需要の中心は、諏訪市内に居住する一次取得者等が中心である。利便施設への接近性が比較的優れ、住環境が良好であるが、浸水想定区域が比較的高い地域に所在している。市場の中心価格帯は土地で10百万円台前半、新築戸建住宅で30～40百万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示しており、近隣地域及び周辺地域の土地利用は戸建住宅が中心で、近年の賃貸需要は低調であることから、収益価格の試算は断念した。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用して、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	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	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	諏訪-1							環境	0.0	交通		+1.0	環境
	公示価格	42,300 円/㎡	[99.6]	100	100	[101.0]	35,600	画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
			100	[101.0]	[118.3]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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	地域要因	街路	-2.0
	諏訪(県)-2								交通	0.0	交通		0.0	環境
	前年指定基準地の価格	42,300 円/㎡	[99.8]	100	100	[101.0]	35,500	環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0	
			100	[103.0]	[116.6]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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		価格形成要因の	[一般的要因]				景気は、足踏みの状況である。諏訪市の人口は減少傾向で、利便性や自然災害リスクの程度により住宅需要は二極化である。				
	前年標準価格	35,700 円/㎡				[地域要因]				諏訪市の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。				
	-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	-0.3%	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
諏訪(県)5-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,600 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] 路線価又は倍率	36,000 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		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	諏訪市大字四賀字赤沼1643番1				地積 (m ²)	311 ()	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)			
	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 3.6km	(その他) 諏訪市景観計画			
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 50 m、北 30 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 18 m、奥行約 17 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	12m県道	交通施設	上諏訪駅 南方3.6km	法令 (都)準工 諏訪市景観計画 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	県道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ概ね成熟した路線商業地域である。近くに住宅展示場が移転し客足の増加が見込まれることから、地価は下落率緩和で推移。								
(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	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	45,900 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	18,700 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	同一需給圏の範囲は、諏訪市を中心として諏訪地域に所在する商業地域のほか商住混在地域も含む圏域で、需要者は自己利用を目的に購入する事業者等が中心である。当該地域は、飲食店等が多い商業地域であるが、郊外路線商業地域の商業施設との競争が激しく、店舗の入れ替えも見受けられる。定期借地権設定の希望も多く、売買される場合でも個別の事情が反映される傾向が強いことから、取引の中心となる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	比準価格は同一需給圏内の実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域は自己利用の低層店舗等の利用が中心であり、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を重視して収益価格を比較考量に留め、代表標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	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 地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 諏訪5-1						標準化補正	交通 +4.0		
	公示価格	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.7]	[100.0] / 100	45,700	環境 0.0	環境 -6.0		
	47,300 円/m ²						画地 0.0	行政 +4.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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/m ²)	内訳	街路 0.0 地域要因	街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 +4.0		
	円/m ²						環境 0.0	環境 -6.0		
							画地 0.0	行政 +4.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	旧来の商業地需要は低迷しているが、路線商業地に需要が戻ってきている。				
	前年標準価格	45,700 円/m ²				[地域]	近くに住宅展示場が移転したことから、客足が増加しつつある。			
	-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					[個別的]	個別的な要因に変動はない。		
標準地番号										
公示価格	円/m ²									
変動率	年間	-0.2 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 74,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 22,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (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. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南100m, 北400m. (3) 最有効使用の判定: 中規模工場地. (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 22,500 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内... (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内の比較的規模が大きな土地の取引事例により試算したもので、近年の地価動向を反映した信頼性の高い価格である... (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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 22,400 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 +0.4%, 半年間 %).