

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定（株）
御代田（県）-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	7,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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		北佐久郡御代田町大字御代田字大林4 1 0 8 番 1 2 2 6				地積 (㎡)	355 ()	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 低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅 W1	中規模一般住宅が建 ち並び区画整然とし た住宅地域	南東4.5m町道	水道、 ガス、 下水	御代田 2.2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 65 m、北 85 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 17 m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	街区整然とした住宅団地（ 西軽井沢団地）。南西向き 緩傾斜地勢。	街 路	基準方位 北 4 . 5 m町道	交通 施設	しなの鉄道御代田駅 東方2.2km		法令 規制	(都) 1 低専 (50, 80)			
	地域要因の 将来予測	街区の整った住環境の良好な住宅地域。周囲一円有効需要層が厚く、地価は上昇中。生産年齢人口、世帯数等の趨勢から 今後も地価上昇が続くと思われる。											
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地	(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+3.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			21,000 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	同一需給圏は御代田町全域に及び、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含む。特に代替競争関係が強く働くのは、近隣 地域から7 0 0 m内外の郊外型住宅地域である。需要者は御代田町居住の一次取得者から軽井沢町、他県からの移住希 望者へと広がっている。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要が強く需給は引き締まってきて いる。土地は7 0 0 ～ 8 0 0 万円程度が需要の中心であるが、高値での取引も見られる。新築の戸建物件は数少ない。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	散見される賃貸共同住宅は遊休地利用の一方途として建築される傾向が強いため、土地価格に見合うような収益はまず 見込めない。また、価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択の指標に入らない ため収益価格の試算は行わなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準とし、人口、世帯数の推移動向に 留意するとともに前年価格との均衡を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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		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	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 からの 検討 基準 地	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	
	御代田(県)-2												
	前年指定基準地の価格 22,200 円/㎡		[105.0] 100	100 [102.0]	100 [112.3]	[103.0] 100	21,000						
(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 19,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		町の人口総数年間 0 . 4 % 増、世帯数 1 . 8 % 増。生産年齢 人口、老年人口とも増加傾向。他県、軽井沢からの移住需要 堅調。					
	-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]		特別な地域要因の変動はない。残っている空地に住宅建築が 進んでいる。					
						[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +6.6 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 16日提出
御代田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定（株）
御代田(県)-2	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	8,270,000 円		1㎡当たりの価格	23,300 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	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北佐久郡御代田町大字御代田字休ヶ原 2 7 1 4 番 3 8				地積 (㎡)	355 ()	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び、区画整然とした既成住宅地域		西4.7m町道	水道、ガス、下水	御代田 1.4km		(その他) (60, 188)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 160 m、北 80 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 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	商業施設、文教施設への接近条件に恵まれた住宅地域。南向き緩傾斜地勢。		街路	規準方位 北 4 . 7 m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅 南方1.4km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 188)		
	地域要因の将来予測	生活利便性に優れる街区整然とした住宅団地（平和台）。利用状況は安定しているが、周囲一円有効需要が強く、近隣の地価も上昇傾向をたどると思われる。										
(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 +2.0				
(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 5,240 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	同一需給圏は御代田町ほか、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含み、近隣地域から 4 0 0 m内外の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が作用する。需要者は御代田町居住の一次取得者から他県、軽井沢からの移住希望者に広がっている。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要層が厚く需給は引き締まってきている。土地は 8 0 0 万円前後が需要の中心であるが、高値取引も散見される。新築の戸建物件は数少ない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一円に散在するアパートの多くは遊休地利用の一方途として建築されるため賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性等の優劣が地価水準ほどには反映されない。また、賃料には持ち家に対する根強い需要が映し出されず、住宅地価を捉え難い面もある。鑑定評価額は、一円の土地取引は自用目的が圧倒的中心をなしているの、比準価格を標準に収益価格を参酌し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性にも充分留意して上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	規格とした価格	代表標準地 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	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	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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,200 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/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	町の人口総数年間 0 . 4 % 増、世帯数 1 . 8 % 増。生産年齢人口、老年人口とも増加傾向。他県、軽井沢からの移住需要堅調。				
		[地域要因]	特別な地域要因の変動はない。									
		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
		変動率	年間 +5.0 %	半年間 %								

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
御代田(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建	
御代田(県)5-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	大井 邦弘
鑑定評価額		4,860,000 円		1 ㎡当たりの価格	22,100 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 7月 1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		北佐久郡御代田町大字御代田字一里塚 2 4 8 4 番 3				地積 (㎡)	220 ()	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)近商 (80, 200)			
	1.5:1	店舗兼住宅 S2	店舗併用住宅が多い 旧道沿いの商業地域		南東6.3m町道	水道、 ガス、 下水	御代田 320m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 130 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 12 m、規模				220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	御代田駅に近い旧街道沿いの 既成商業地域。		街 路	6 . 3 m町道	交通 施設	御代田駅 南東方320m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測		周辺幹線道路及び佐久市への顧客の流出等により商況は低迷し、衰退傾向のまま推移しているが、御代田町における住宅地への強い需要の影響を受け、価格は上昇継続と予測する。									
(3)	最有効使用の判定						低層店舗住宅併用地		(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				22,100 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				12,900 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		同一需給圏は御代田町及びその隣接市町内に所在する商業地域、主たる需要者は店舗を建築し自ら営業することを目的とする法人または個人が想定される。需給動向については、商業地の取引は圏域全体でも少ないが、特に御代田町内の商業地域は低迷が続き取引はほとんどない。潜在的な供給力はあるものと推測するが、需要が弱く顕在化する可能性は低い。需要の中心となる価格帯については、商業地の取引は数が少なく、個別性が強いため把握できない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適切に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性性を反映し規範性は高い。一方収益価格は多くの想定事項を与条件として試算している。よって対象地は商業地であり市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、類似の基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		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	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) 指定からの検討 基準地	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						
(10) 対象基準地の検討 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,900 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	一般的要因 [] 顧客は大型量販店等に流出し、旧来からの商店街の多くは厳しい商況が続いている。						
	-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 [] 特別な地域要因の変動はない。						
						個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+0.9 %	半年間		%						

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
御代田(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
御代田(県)9-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	13,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	14,000 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 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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		北佐久郡御代田町大字御代田字一ノ沢 4 1 0 6 番 4 9 外				地積 (㎡)	929 ()	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	作業所 S2	工場、一般住宅等が 混在する工業地域		南西5.5m町道	水道、 下水	御代田 1.9km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 300 m、南 130 m、北 280 m				標準的使用	低層作業所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 事項	南向き傾斜地に作業所、工 場、住宅等がみられる工業 地域		街 路	5 . 5 m町道	交通 施設	御代田駅 南東方1.9km		法令 規制	(都)準工 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		対象地は規模が小さく周辺には住宅もみられ利用は限定的であるが、工業地への堅調な需要の影響を受け、地価は上昇 継続と予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層作業所地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 			