+6.6 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

変動率 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)-1 字地-1 空栅_1

												III) I UIII	(/ ~		- 25 C
	基準地番	号	提出统	も 所	属分科会	名	業者名	共信で	不動産鑑定	(株)			`		
	御代田(県	!)-1	長野県	1	長野第1		氏名	不動	産鑑定士		宮本	吉豊			
	鑑定評価	i額			7,460,000	円	1	m³当	たりの価村	各				21,000	円/m²
1 基本的	勺事 項														
(1)価格	時点	令和 7年	7月 1	日 (4)鑑	定評価日	4	⊋和 7年	年 7月	月 10日		[令和	7 年 1月 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	ı	E常価格	r i		路線価		種別			10
(3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価											
2 鑑定計	平価額の決定	の理由の要旨									ı				
1(')	f在及び地番	北.佐ク	、郡御代日	田町大字御代	代田字大林	4 1 0 8	番12	2 6		地積	35	55	法令_	上の規制	等
基準地形	「住居表示」 が状	」寺 敷地の利用(カ現況	周辺の土	地の利用	接面	道路の	状況	供給	(m²) 主要 <i>‡</i>	<u>(</u> よ交通施	<u>)</u> 設との	(都)1侃	 ·専	
地				の状況					処理施 設状況		の状況		(50, 80		
1.2	:1	住宅 W1		中規模一般 ち並ぶ区画 た住宅地域	整然とし	南東4.	5m町道			御代田 2.2km			(その他)		
(2) 範	 題	東 120 m、i	五 100	m、南 6	5 m、北	2 85	m 標	進的信	 吏用 戸建	住字地					
	。 標準的画地の	形状等	間口系	约 20 m	n、奥行 約	ጎ 17	m、 夫		. 34	10 ㎡程	度、形	大 長方	形		
地地地域	地域的特性	特記 西軽井	沢団地)	住宅団地(。南西向き	基 ³ 街 4	≢方位 . 5 m町	北 道	交通	しなの	鉄道御f 2km	七田駅	法令	(都) 1 低 ¹ (50,80	專)	
123,		事項	地勢。		路			施設				規制			
地址	 	街区の整った(ら今後も地価				一円有刻	効需要層	層が厚	く、地価	は上昇で	中。生産	年齢人[口、世帯	数等の起	趨勢か
	効使用の判定	戸建住宅地	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			(4	4)対象基準	直地 ブ	 5位				+3.0
(5)鑑定	評価の手法	取引事例比較沒	去 比準	価格		21,0	00 円/	1 '	の個別的 因	勺要	—				
の適		収益還元法	収益	価格			/ 円/	m²							
		原価法	積算	価格			/ 円/	m²							
		開発法	開発	法による価	格		/ 円/	m²							
(6)市場	の特性	同一需給圏は7 地域から70 望者へと広がいる。土地は	卸代田町 0 m内外 っている 7 0 0 ~	全域に及び、 の郊外型住 。中小の開 800万円	、小諸市、 宅地域であ 発地、売り 程度が需要	佐久市、 5る。需要 分希望地が その中心で	軽井汎 要者は御 が一円名 である <i>た</i>	 町の田 野代に高	一部を含む 町居住の 散在する。 値での取	した。特I 一次取行 が、有対 引も見望	こ代替競 号者から 効需要が られる。	争関係が 軽井沢町 強く需約 新築の戸	が強く働 丁、他県 合は引き 三建物件	くのは、 からの利 締まって は数少な	近隣 8住希 Cきて ない。
	価格の調整 証及び鑑定	散見される賃1	学 共同住	宅は遊休地	 利用の一方	:途とし	て建築さ	される	傾向が強	いため、	土地価	格に見る	うよう	な収益は	はまず
	額の決定の	見込めない。 ため収益価格の 留意するとと	が記算は の試算は もに前年	行わなかった 価格との均	衡を踏まえ	、唯一(の試算値 と総額と	断格でとの関	、 ある比準 連性にも	が重視を 価格を 留意の	まれ、 票準とし 上、上記	、人口、	世帯数 1決定し	原に八も の推移重 た。	前向に
(8)			準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比		別的因の	対象基準 の規準値	_	標準交	路 通	地域	街路 交通	
一条 準格	公示価格					較	比車	- 1	(円/r	n¹) 訳	7 	境 地	要因	環境 行政	
公示価格 をした	乙八川川		円/㎡	100	100	100	100	_]			正行	政	<u> </u>	その他	
(9)	指定基準			時点	標準化	地域要	個別	別的	対象基準	連地	その 標 ^往	路 (0.0 地	街路	0.0
指定基準地		御代田(県)-2		修正	補正	因の比 較	要因此數	因の	の比準値 (円/r		準 交化 程	·通 (境 ().0 域 要 因	交通 環境	0.0 +9.0
基 の準 検		≧基準地の価格		[105.0]	100	100	[103.		,		補 世	T2	2.0	行政	+3.0
		22,200	円/㎡	100	102.0]				21,		その	他 (0.0	その他 	0.0
(10) 対年ら		基準地の検討 売 新規			価 変	一般的 [要。	₹Jÿ	、□、 :	口総数年[老年人口。	間0.4 とも増加	4 %増、 ロ傾向。	世帯数 1 他県、軸	.8 %: Z井沢か	増。生産 らの移信	E年齢 E需要
象標の基準検	前年標	: [準価格 地が共通地点(,700 円/㎡ 動物等と	格動形状		_	堅調。 ≠ □!! ≠>:	ıı⊾∓ ≠	Λ 	±+<1 ·	T.P	1760	_ <u>/ </u>	ክ <i>ርር ተ</i> ላ
対象基準地の前年標準価格等からの検討	一 同一	地点)である場	合の検討		価格形成要因の 変動状況	[要[が きんで	地域要因(いる。	ル変動は	まない。	残ってい	1る空地	に任毛廷	世架が
の 等 前 か	代表 標準地		標準地		因の	_ 個別的									

[週別的] 個別的要因に変動はない。

標準地番号 公示価格

変動率 年間

+5.0 % 半年間

円/㎡

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	7	包地-1
		基準地番	号			提出	先	月	「属分科	会名	i i	業者	名 共	信不	「動産鑑定	筐(株)							
		御代田(県	!)-2			長里	界		長野第	1		氏名	; ;	不動	産鑑定士	<u> </u>		宮本	吉豊				
		鑑定評価	額						8,270,0	000	円		1 m	1当 <i>†</i>	とりの価	格					23,	300	円/m²
1 基	本的	事項			·						·												
$\overline{}$				 令和	7年	7月	1日	(4)鎾		=	4	—— 令和	7年	7,F	10日	(6)			7 年 1月	·			円/㎡
È		 調査日		令和			18		断格の種類			上 正常化				—— 路 線 価	1	路線価2 倍率	は倍率	<u> </u>			倍
È		評価の条件						(-7.								1曲		10 4	イギカリ				
<u> </u>																							
		福額の決定 在及び地番			发百_											地利	書	35	5	35	ま令上の	規制	 等
(1) 基		「住居表示」		اد "	比佐久	郡御代	は田町ス	大字御位	代田字休	ケ原	頁27	14番	≨ 38			(m²		()	"	4 T T	70.PJ	.5
基準地	形	状	敷	地の	利用σ)現況			上地の利	用	接面	道道路	の状	況	供給	l			設との) 1 中専		
							O.)状況							処理施 設状況	接边	ヹの	状況		(60	Ó, 200)		
															BX 17 (17 G								
	1:1.:	2	住宅 W2	5			中期	見模一般 をぶ、 D	段住宅が 区画整然	建し	西4.7	m町道	Ī		水道、 ガス、	御代E 1.4km				1 `	の他) D, 188)		
									主宅地域						下水					' '	J, 100)		
(0)	~~		_					<u> </u>	•				1= 2+	. L. /-			ıl.						
(2) 近	範標	囲 準的画地の	_	120 i 等	m、 g	5 90 間口			<u>60 m、</u> n、奥行			m 0 m√	標準 、規札			雪住宅 ^は 60 m ²	_	₹、形状	大 長:	方形			
近隣地域		域的特性	特記	商	業施記	4、文	教施設	への接	- +	見準	方位	北			したの	鉄道作				: (都)	1 中専), 188)		
域				~	条件に 南向さ	こ思ま き緩傾	れた任 斜地勢	宅地域	" :	4.	7 m町	追			南方1.	4KM				. (00	, 100)		
			事」						路					他設					規制	}			
	地将	域要因の 来予測	生活の地	利便(ぬ価も。	性に優 上昇他	いる。 関向を	封区整 たどる	然とし と思わ	た住宅団れる。	団地	(平和	台)。	,利用	刊状》	況は安定	としてい	る	が、周	囲一円	有効:	需要が強	i<.	近隣
(3)		効使用の判定	_	住宅		5			0					(4)対象基	準地	方1	位					+2.0
/5\ \$	吹宁≐	平価の手法	取引	事例	比較法	比比	準価格	;			23,3	300 F	円/㎡	1	の個別 因	的要							
1 ' '	温定すり適用		山又岩	透透元》	—— 法	ПΔ	益価格	<u> </u>			5.2	240 F	円/㎡	-									
											0,2												
			原価				算価格						円/㎡										
		- 11-11	開発					よる個					円/㎡										
(6)	市場の	の特性	しよじ	強い化	代替說	竞争関	系が作	用する	市、佐ク 。需要者	計は往	御代田	町居1	住の-	-次]	取得者が	^ら他県	Į, į	軽井沢	町から	の移	住希望者	に広	゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙
			てし	いる。「	中小の)開発:	池、売	り希望	地が一円 るが、高	9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	. ±	地は
		価格の調整	— Р	こしします	圧する	るアパ	ートの	多くは	遊休地系	训用	の一方	途と	して強	建築:	されるた	め賃料	北は	建物建	築費を	中心	に決定さ	れる	傾向
		正及び鑑定額の決定の	が強 、 住	iく、ラ 宅地(利便性 価を扱	ŧ等の [∙] दえ難	憂劣が ハ面も	地価水 ある。	準ほどに 鑑定評価	こは, 西額	反映さ は、一	れな(円の:	ハ。 ā 土地耳	また、 収引i	、賃料に は自用目	は持ち 的が月	5家 E倒I	に対す 的中心	る根強 をなし	い需!	要が映し るので、	·出さ 比準	፤れず 텔価格
	里由	代表	を標	準に	収益値	価格を: 準地	参酌し	、前年 抗	価格との 標準化	り均	衡、単 地域要	価と	総額と 個別的	との	関連性に 対象基準	も充分	留(意して	上記の	とお	り決定し	た。	
(8) 公 規	見価			- 6	1135-	 ^6		逐正	補正		因のは	t ፤	要因(の規準	価格	村外	交	通		地 域 交	通	
、公示価格を	≛ 格│	公示価格	乜							+	較		比較		(円/	m²) 🖣	1	1 点			过要因 交環行		
格しをた	ا ر	ムハー川	П			円/㎡	[00	100] [100	, [<u> </u>	100]			I	行	政		その		
(9)		指定基準	重地 番	· 등목	'	J/ 111		抗	標準化		地域要	1	個別的	内	対象基	進地	ţ.	その 乗 街			地 街	路	
指力)\	14221						≩正	補正		因のは	ե ։	要因の		の比準値	価格	村外	交叉	通		域 交	通	
基位		前年指定	7基準	土地の	価格			_		+	較	1.	比較	_	(円/	mi) P	八百	₱ 			罗 環 因 行		
指定基準地	発 寸	133 1347		J		円/㎡	<u> </u>	00	100 [-] [100	. L	100	_]			П	一行	政		その		
(10)		-1 対象	基準:	地の検						+	一般	· 的 _	ĦΤσ) Y C	口総数年	間の	4 (その %増		1	8 % 増.	生産	
対領	E 5	継続	売	新					. 価望	돌 [因]	人口堅調]、ā	老年人口	とも増	加	頃向。	他県、	軽井	沢からの	移住	需要
	ま 検	前年標 -2 基準:			·点(·			円/m 手と	1 恰里	光	地:	域っ			地域要因	の恋耐	h (- + -	かい					
準 地 地	質	同一:	地点) であ	る場	合の検	討	_	及り	네 [要	因]	197)	.J , CP ,	古物女凸	い又割	, IO.	o. ν ι₀					
対象基準地の前)\ }	代記 標準地	長標準 ≀番号		1	標準地			価格形成要因の		個別	的。	個日	山的雪	要因に変	:動(ナ <i>ナ</i>)	١.١						

[週別的] 個別的要因に変動はない。

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

					12	+1 0H (>I\) 0 .	0.0.
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	
				2			
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)	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	(6) 路 線 価	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

亚	監定評価額の決定	の理田の安旨										
(1)	所在及び地番	並びに	- TO (50 (1) =		.				地積	220	0	法令上の規制等
	「住居表示」	.鰩 │北佐	久郡御代E	田町大字御	代田字一里	塚2484	4番3		(m²)	(,	
基準地			A TRICE	E TO	上地の利田	+++	接面道路の状況 供給			し *>☆`るた:	<i>)</i>	
地	形状	敷地の利用	100块沉	の状況	土地の利用	按側項	■路の状況	元 供給 処理施 設状況		な交通施i の状況	遠と の	(都)近商 (80,200)
	1.5:1	店舗兼住宅 S2			住宅が多い の商業地域	南東6.3	m町道	水道、ガス、下水	御代田 320m			(その他)
(2)	範囲	東 60 m、	西 80	m、南	130 m、 네	∑ 20 m	標準的	的使用 低原		宅併用地	-	
近	標準的画地の	形状等	間口名	約 18	m、奥行 糹	勺 12	m、規模	2	220 m³程	度、形状	: IEI	〔 長方形
近隣地域	地域的特性		日駅に近い 戊商業地域	旧街道沿い 。	街 街	. 3 m町道	交	御代田 御東方			法令規制	(都)近商 (80,200)
	地域要因の	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		るが、	御代田町における住
	将来予測	宅地への強し		響を受け、	価格は上昇	継続と予	則する。					
(3)	最有効使用の判定	低層店舗住宅	S併用地 					(4)対象基	準地	はい		
` / -	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格			0 円/m²	` ´の個別 因	的要			
	の適用	収益還元法	収益	·価格 ————		12,90	0 円/㎡					
		原価法	積算	価格		/	′ 円/㎡					
		開発法	開発	法による値	西格	/	′ 円/㎡					
(6) ī	市場の特性	とする法人ま	たけ個人	が相定され	ス 季絵献	向につい	てけ 商:	業地の取引	け圏ばな	休でもル	たいが	営業することを目的 、特に御代田町内の 顕在化する可能性は きない。
Ė	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市場の実態及	が対象地は商業地	の個別性を であり市場	:反映し規範 :参加者は通	i性は高い。 i常意思決i	,一方収: 定に際し!	益価格は多 収益力に着	くの想定 目するか	≦事項を与 ヾ、本件に	i条件と :おいて	正が行われたため、 して試算している。 は資料の相対的な信 を決定した。
(8) 公 規 示 準			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		価格 内	標 変 化 環	通	地 街路 域 交通 要 環境
、公示価格をした	公示価格	各	円/㎡	[]	100	100	100		,	補画行	地 政	因行政その他
(9) 指定 を	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		準地 価格 内 '㎡)	標準化補受環点	通	地街路域要因
指定基準地	前年指定	[基準地の価格	针 円/㎡	[] 100	<u>100</u>		100			置 画: 行i そのf	政	日の一行政である。
(10) 年標準価格等が	-1 対象 手票を検 らの検 らの検 一2 基準 一3 一 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一	準価格 地が共通地点 地点)である 長標準地	(代表標準		が 価格形成要因の	一般的 要 因 地 域 更 因	」しい 特別	商況が続い な地域要因	ている。	流出し、IF はない。		の商店街の多くは厳
	公示価	格	% 半年	円/r 間	n² %	[] ^{1画別}	的要因に変	当ころんご	I _o		

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

						י טייטי
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	
敏宁亚布药		13 000 000 🖽		1 ㎡当たけの価枚		14 000 III / m²

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)	[年 1月] 路線価又は倍率		
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	(6) 路 線 価	倍率種別	10	
(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

		.の理田の安百							1.1		_	34 A 1 B 15 4 16 6
(1)	所在及び地番	北佐久郡	3御代.用	3町大字御	代田字一ノ	沢410	6番499	%	地積	1	9	法令上の規制等
基	「住居表示」	」等	- III-1 O II	1-17(1-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14	10111	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	о ш , э,	•	(m²)) ()	
基準地	形状	敷地の利用の理	見況	周辺の:	土地の利用	接面证	道路の状況	兄 供紹 処理旅 設状況	接近	な交通施の状況	設との	(都)準工 (60, 200)
	台形 1:1	作業所 S2		工場、一般に 混在する	般住宅等が 工業地域	南西5.5	im町道	水道、下水	御代田 1.9km	I		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、西	300	m、南 1	30 m、 1t	∑ 280 n	n 標準師	的使用(低	 ;層作業的	f地		
监	標準的画地の	形状等	間口糹	勺 30	m、奥行 糹	勺 30	m、規模	₹	900 m³₹	呈度、形物	け ほに	ぎ正方形
近隣地域	地域的特性	南向き傾 特記 場、住宅 地域 事項	斜地に 等がみ	作業所、J られる工業	5 街路	. 5 m町道	3	御代 三通 南東 三設	田駅 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/継続と予測する。	小さく	間辺には住	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	更の影響	! 『を受け、地価は上昇
(3)	最有効使用の判定	低層作業所地						(4)対象基		角地		0.0
	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		14,00	0 円/m²	の個別	別的要			
	の適用	収益還元法	収益				/ 円/㎡					
		原価法	積算	1四格			/ 円/㎡					
		開発法	開発	法による値	描格	,	/ 円/㎡					
(6)	市場の特性	造業を中心とした	こ企業で ある。「	ヒ判定した 関税交渉の	:。県内鉱工)先行きに不	業生産指 透明感は	数は電気 増すもの	機械、情報 の、設備的	强通信機構 ₹資意欲す	戒、輸送榜	§械など	、で事業を展開する製 が上昇し、生産活動 、工場用地の需要は
` ´ 	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市場の実態及びタ	付象地(資市場/	の個別性を が形成され	·適切に反映 たいないた	せい規範性 :め、収益:	は高い。 価格は試	一方工場の 算しなかっ)取引は)た。し <i>1</i>	自己使用目 こがって、	目的が支 本件に	正が行われたため、 配的で、賃貸工場は おいては比準価格を 通り決定した。
(8) 公 規 示 準		標準地 標準 番号	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	の規準		標数	通	地 街路 域 交通 環境 因 行政
、公示価格をした	公示価格		/m²	[]	100	100	[]	,	補画	地 政	因 行政 その他
(9) 指定 に	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	の比準		標準化補正	通	地街路域交通要
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 円	/m²	[]	<u>100</u>		100]		置って行っている。	政	〇 行政 その他
(10) 年標準価格等が	-1 対象: E S が	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合	表標準		で動状況 で動状況	一般的 [要 因 [地 域 [要 因	」 昇傾 : ,特別	的及び全場向にある。 な地域要闘		業地の需要		制に推移し、価格は上
前力	標準地 公示価 変動率	番号 i格		円/r	0)	個別的 [要因	1	的要因に変	変動はな	l 1 ₀		