

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
軽井沢(県)-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	515,000,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外				地積 (㎡)	3,656	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 (30,50)				
	1:1.5	保養所 R C 2F1B	規模の大きい別荘、保養所等が見られる別荘地域	西6m町道、南側道	水道	軽井沢 2km	(その他) 自然保護対策要綱 (40,50)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 40 m 標準的使用 別荘地									
	標準的画地の形状等	間口約 50 m、奥行約 70 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	平地林に品の良い別荘、保養所等が散在する純化された別荘地域	街路	6m町道	交通施設	軽井沢駅 北西方2km	法令規制 (都)1低専 (40,50)			
	地域要因の将来予測	著名な別荘地域として今後も現状維持と予測される。土地は平成20年の金融危機で需要は激減した。平成24年以降需要は回復傾向にあり、日銀による金融緩和等の影響もあり需要は旺盛。地価も強含み。									
(3) 最有効使用の判定	別荘地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 141,000 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	近隣地域は旧軽井沢の町内随一の別荘地域である。同一需給圏は町内の高級別荘地域を中心に関東甲信越の別荘地域を含む圏域。需要者は首都圏を中心とする法人及び個人の富裕層である。2008年の金融危機時には需要は減少した。2012年頃より回復傾向が顕著となり、近年はリモート需要に2拠点需要も加わり、有効需要は旺盛であるが供給は少ない。取引規模は2千㎡~1万㎡程度、総額が2億~10億円程度と分布幅が大きく、中心価格帯は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の土地取引であり、共同住宅に対する規制が厳しくかつ著名な別荘地域としての環境に適合しないため収益物件は見られない。試算価格を検討するにあたっては、全国的に知名度の高い町内別荘地の中でも品等に優れた対象地の稀少性による旺盛な需要を踏まえ、市場での取引を基に得られた精度の高い比準価格を標準としながら、他の基準地価格からのバランスも勘案し、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	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	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	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の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 126,000 円/㎡		価格変動要因	[一般的要因] 首都圏を中心として知名度の高い別荘地の有効需要は旺盛であり地価は上昇傾向にあるが供給は限定的である。			
	-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 軽井沢-3			[地域要因] 全国的にも著名な別荘地として旺盛な需要。優良物件への需要増に加え、避暑地としての相対的な稀少性。			
	公示価格		133,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。南側の側道によるセットバックについては価格への影響はない。						
	変動率	年間 +11.9 %	半年間 +6.0 %								

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)
軽井沢(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	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	北佐久郡軽井沢町大字長倉字新田3631番3				地積(㎡)	187	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) (その他) 高度1種最高10m 自然保護対策要綱(60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西60m、南130m、北50m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約13m、規模180㎡程度、形状ほぼ正方形				地域的特性	特記事項	生活利便施設、文教施設への接近性に恵まれた既成住宅地域。				
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	標準方位北4m町道	交通施設	しなの鉄道中軽井沢駅南西方700m	法令規制	(都)1住居 高度1種最高10m 自然保護対策要綱(60,160)				
	地域要因の将来予測	利便性の高い既成住宅地域で、安定的に推移している。近隣にも首都圏の住宅需要が及んでおり、地価は強含み。今後とも上昇傾向が続くと思われる。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
	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	同一需要圏は軽井沢町全域に及び、中軽井沢駅圏の一般住宅地域により強い代替競争関係が働く。地元居住者に限らず首都圏等からの移住を目的とした需要も引き続き厚い。コロナ禍によって人口密集を回避する動きに合わせ住宅地の需要が急伸した経緯があり、リモートワークの浸透による新規需要も増え続けている。需要の中心となる価格帯は土地総額で800～1200万円程度であるが、高値での取引もみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅敷地としての利用を中心とする地域で、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。土地価格に見合うような賃料は見込めず、本標準地は賃貸共同住宅を建てるには画地規模がやや小さいこともあって収益価格の試算は行わなかった。鑑定評価額は軽井沢町に散在する地価公示標準地及び地価調査基準地との価格バランスに留意するとともに周辺環境の状況を考慮に入れて前年価格との均衡を吟味し、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 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	[] 100	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	
(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/㎡)	内訳	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	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		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	43,000 円/㎡			価格変動要因の	[要因]	町の人口増加傾向。生産年齢人口微増、老年人口横ばい。土地取引件数、面積減少傾向。		
	-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/㎡	[要因]			特別な地域要因の変動はない。地元居住者の一次取得需要、首都圏法人個人の住宅需要堅調。		
	変動率	年間	+7.0 %	半年間	%	[要因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所	
軽井沢(県)-3	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	久保田 修二
鑑定評価額	23,300,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		1.3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	北佐久郡軽井沢町大字長倉字小谷ヶ沢2139番1559				地積 (㎡)	991 ()	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 (30,50) (その他) 自然保護対策要綱			
(2) 近隣地域	範囲	東450m、西400m、南200m、北150m		標準の使用	別荘地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m		規模	1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	大手ディベロッパーが開発した浅間山南麓の大規模分譲別荘地	街路	6.5m私道	交通施設	中軽井沢駅 北西方4.2km	法令規制 (都)1低専 (30,50) 自然保護対策要綱			
地域要因の将来予測	軽井沢町全体に首都圏等からの別荘需要が旺盛であり、当該地域も管理状態等の良好な別荘地で需要は堅調であり地価は上昇傾向で推移。										
(3) 最有効使用の判定	別荘地		(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	23,500 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	同一需給圏は中軽井沢市街地周辺から北部一帯で千ヶ滝等の別荘地を中心とした中級別荘地域。需要者は首都圏在住の所得水準の比較的高い個人、法人が主体である。ここ数年は当町の別荘地はリモート需要、コロナ禍においても首都圏などからの避難需要が顕在化し、町全体に別荘需要は旺盛であり、本地域も別荘地として需要が強く、最近ではさらに加速している。取引価格は規模や個別的要因等でまちまちのため、需要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	当該地域は別荘地域でアパート、貸別荘等の収益物件はなく、加えて行政的規制から事業収支を考慮した効率的な賃貸物件の想定は難しいため収益還元法の適用は断念した。本件は居住の快適性、自然環境等が価格決定の主な要因となる別荘地域であり、比準価格は対象基準地と同一別荘地を含む類似性の高い周辺別荘地域の実際の取引事例を基に、市場性を反映した精度の高い価格が求められたので、これを標準とし、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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]	100					
(9) 指定基準地	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	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	[]	100	100	[]	100					
(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		価格変動要因	一般的な要因 [] 引き続き好調な別荘地需要やコロナ後のリモート需要も加わり、軽井沢町の別荘需要は全体的に旺盛である。						
	-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	地域要因 [] 地域要因に特別な変化はない。管理状態等の良好な別荘地で需要は堅調である。					
変動率	年間	+5.9%	半年間	%	個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所	
軽井沢(県)-4	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	久保田 修二
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	北佐久郡軽井沢町軽井沢東39番18				地積 (㎡)	247 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W2	空き地も見られる区画整然とした住宅地域	東5m道路	水道、下水	軽井沢 900m	(その他) 高度1種最高10m 自然保護対策要綱				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 30 m		標準の使用	戸建住宅地						
	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	軽井沢駅から徒歩圏内で、矢ヶ崎公園、大賀ホール等に近接する地域	街路	標準方位 北 5 m道路	交通施設	軽井沢駅 北東方900m	法令規制 (都)1住居 高度1種最高10m 自然保護対策要綱 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	軽井沢駅の周辺地域においては、コロナ禍の避難目的やリモートワークが広がる中で移住目的の首都圏等からの需要が旺盛であり、都心の物件とも競合し、地価は強含みで推移している。									
(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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		80,000 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	同一需給圏は軽井沢駅を中心とした住宅地域、住居系の混在地域である。需要者は町内の居住者及び町内への移住者、リモートによる都内と当町との2拠点生活者等である。当該地域は軽井沢駅へ徒歩圏内で利便性の高い地域である。軽井沢駅周辺はコロナ禍においても、避難目的やリモートワークが広がる中で移住目的の需要が旺盛で地価の上昇傾向が強く、行動制限緩和後その傾向は顕著となっている。需要の中心価格帯は規模等が相違し、把握はできない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした地域であり、周辺にはアパート等も散見されるが別荘、保養所等が多く、自己利用目的の取引が支配的で収益目的の取引は殆どなく、賃貸物件を想定することは現実的ではないので収益還元法は適用しない。比準価格は軽井沢駅周辺の類似地域の事例を基に試算し、試算過程は適切で市場性を反映した説得力を有する価格が求められたので、本件では比準価格をもっ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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]	100					
(9) 指定基準地	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	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	[]	100	100	[]	100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 軽井沢駅の周辺地域は、コロナ禍及びその後のリモートワークが広がる中で移住目的乃至二拠点生活等の首都圏等からの需要が旺盛である							
	継続 新規			[地域要因] 地域要因に特別な変化はない。							
	前年標準価格 75,500 円/㎡			[個別的要因] 方位による変動の他は個別的要因に変動はない。							
	-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	標準地番号		公示価格		円/㎡					
	変動率	年間	+6.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5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, 共信不動産鑑定(株). Includes 鑑定評価額: 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 18,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡.

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. Includes details on location (北佐久郡軽井沢町大字追分字児玉堰西67番49), area (1,355㎡), and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
軽井沢(県)-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	86,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1052番142				②地積(㎡)	1,295	⑨法令上の規制等	(都)1低専(30,50) (その他) 自然保護対策要綱	
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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状況				
	1:2	別荘W2	中規模別荘のほか保養所も散在する別荘地域	南東7m町道	水道	軽井沢2.5km				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東180m、西130m、南120m、北200m				②標準の使用	別荘地			
	③標準的画地の形状等	間口約27m、奥行約47m、規模1,300㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	南ヶ丘地区の閑静な別荘住宅地域	街路	7.0m町道	交通施設	軽井沢駅南西方2.5km	法令規制	(都)1低専(30,50) 自然保護対策要綱	
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、低金利と旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,300 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	同一需給圏は当町の中高品等の別荘地域(殊に南ヶ丘、南原地区の別荘地域)で、需要者の中心は首都圏を中心に全国的範囲の法人ないし富裕層が中心である。首都圏経済が好調なことから比較的安定し、需要は根強く、この傾向は当面続くものと予測する。需要の中心となる価格は、土地は1億円程度、新築の戸建物件は多様な価格が見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は当町の中高品等の別荘地域等における取引事例より算定されたもので、比準過程も適切に行われ不動産市場を反映した規範性の高い価格と見做す。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建別荘主体の別荘地域であり、賃貸用のアパート等は見られない。収益目的の利用はなく、その想定も困難であるため、収益還元法は非適用とした。よって、実証的な比準価格を採用し、周辺標準地との均衡をも考慮して、鑑定評価額(格)を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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対象標準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]/100	100	[]/100	[]/100					
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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対象標準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定標準地の価格	[]/100	100	[]/100	[]/100					
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象標準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 人口は増加傾向。好調な首都圏経済の影響。低金利の継続。						
	■継続 □新規 前年標準価格 76,000 円/㎡			[地域要因] 地域自体に目立った変化はない。						
	①-2 標準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別的要因] 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。						
	■代表標準地 □標準地	標準地番号	軽井沢-1							
	公示価格	80,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +13.6%	半年間 +7.9%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)
軽井沢(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	28,800,000 円		1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字屋敷東側下786番2				地積(㎡)	90	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) (その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱				
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西40m、南50m、北50m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等	間口約5.5m、奥行約16.5m、規模90㎡程度、形状長方形				
地域的特性	特記事項	観光客などが集中する旧軽井沢銀座商店街。近年、オフシーズンも人通りが多い。		街路	6.5m県道	交通施設	軽井沢駅 北方1.6km	法令規制	(都)近商 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (80,200)		
	地域要因の将来予測	首都圏、海外の観光客などで賑わう繁華な商店街。軽井沢ショッピングプラザとの競合は厳しいが、付近のテナントの引き合いは堅調。コロナ前の商況を取り戻しつつあり、今後も底堅い推移が見込まれる。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	330,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	267,000 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	同一需給圏は軽井沢町全域に及び、県道旧軽井沢軽井沢停車場線沿線の旧軽井沢銀座通りを需給の中心とする。需要者は小売販売業、飲食業等を営む首都圏の法人個人を中心に、地元の法人個人も競合する。軽井沢駅南側に展開する軽井沢ショッピングプラザとの競争は厳しいものの、旧軽井沢銀座は知名度に優れ、高い繁華性を保持する。商業地の取引は件数が少なく、かつ個別の事情を内包するものが多いことから地域における中心価格帯は把握出来ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は数少ない類似商業地の事例を採用し、周辺地域より検討を加えたもので、近隣の市場実態を反映した具体的実証的な価格と位置づけられる。収益価格は総収益査定において類似地域における標準的な賃貸事例から、総費用は標準的な費用率をもとに試算したものである。本件においてはより実証的な比準価格を中心に収益価格を関連づけ、近隣の商況、土地需給及び賃料推移を踏まえて前年価格との均衡を充分検討し、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	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	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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 一般的 首都圏、海外からの観光客はコロナ前に戻りつつある。店舗、ホテル、マンション用地需要堅調。							
	-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			[地域] 特段の変化は見られないものの、一円商業地の取引は活発化し、高値取引も見られる。店舗賃料水準強含み。							
	代表標準地 標準地			[個別] 個別的要因の変動はない。							
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
軽井沢(県)5-2	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	57,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価又は倍率 [令和5年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北佐久郡軽井沢町中軽井沢11番17				②地積(㎡)	290	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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	中軽井沢170m	(その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱					
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西40m、南60m、北90m			②標準の使用	低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約24.5m、規模290㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	中軽井沢駅前通り沿いの既成商業地。近年空店舗が目立っている。	街路	16m国道	交通施設	中軽井沢駅北方170m	法令規制	(都)近商 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	在来の店舗兼住宅を中心とする既成の商業地域。人通りが少なく空店舗が散見される。背後住宅地価は強含みにて推移しており、通り沿いの需要は従来の地元需要から広がりを見せており、強含みで推移。											
(3) 最も有効使用の判定	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		59,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		35,500 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	同一需給圏は軽井沢町全域に及び、中軽井沢駅から千ヶ滝中区にかけての国道146号線、中軽井沢地区を横貫する国道18号線沿線商業地域により強い代替競争関係が作用する。付近では、主流であった小売販売業、飲食業店舗用地の需要は地元需要から、地元以外の新規の参入も見られる。中軽井沢の商業地の取引は従前は少なかったが、最近活発化しており需要は強い。各取引は個別の実情を内包するものが多いことから地域における中心価格帯は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は数少ない商業地事例を駆使し、各方面より検討を加えたもので、商店街としては停滞傾向にあったが、地元以外の需要も広がっている現状を反映した実証的な価格と位置づけられる。収益価格は総収益査定において類似地域における標準的な賃貸事例から、総費用は標準的な費用率を基に試算したものである。鑑定評価額はより実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、前年価格との均衡に充分留意の上、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	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 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	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 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	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	一般的要因								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,800 円/㎡				近隣型の商業地で主として土地も地元需要であったが、最近1年～2年は本商業地の取引は活発化しており県外からの参入も見られる。								
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			地域要因										
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			特に地域要因に変動はない。車の交通量は多いが、人通りはまばらで商況は依然厳しい。										
②変動率			個別的要因										
年間 +3.6 % 半年間 %			特に個別的要因はない。										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)
軽井沢(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	77,400,000 円		1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字東野沢原1151番14				地積(㎡)	442	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) (その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西50m、南200m、北50m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	軽井沢駅から旧軽井沢銀座に到る県道の沿線商業地域	街路	16m県道	交通施設	軽井沢駅 北方880m	法令規制 (都)近商 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (90,200)
(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				ない		
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円/㎡				
収益還元法	収益価格	124,000 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	同一需給圏は軽井沢町全域に及び、軽井沢駅から旧軽井沢銀座に向かう県道沿線商業地域により強い代替競争関係が働く。需要者は飲食業、小売販売業等を営む首都圏の法人個人が中心で、ホテル、マンション用地需要が後盾となっている。軽井沢駅南側に展開するショッピングプラザ、旧軽井沢銀座との間に位置して付近の商況は厳しいが、メイン通りとして人気が根強く、有効需要層が厚い。付近において散発的に見られる取引価格は区々で高値事例もある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は数少ない要因比較可能な事例を駆使し、各方面より検討を加えたもので、軽井沢町メイン通り沿線地域としての市場動向を映した具体的実証的な価格と捉えられる。収益価格は総収益査定において類似地域における標準的な賃貸事例から、総費用は標準的な費用率をもとに試算したものである。鑑定評価額は、より実証的な比準価格を中心に収益価格を比較検討し、賃料水準推移、前年価格及び半年前価格との均衡にも充分留意の上、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 標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因
(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/㎡)	内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	首都圏、海外からの観光客はコロナ前に戻りつつある。店舗、ホテル、マンション用地需要堅調。		
	前年標準価格	164,000 円/㎡				[地域]	所々で店舗新築、改装などが進んでいる。軽井沢駅とロータリーとの間に位置して少なかった人通りが増加傾向。	
対年の検討	-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]	[要因]	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	軽井沢5-1						
	公示価格	169,000 円/㎡						
	変動率	年間	+6.7 %	半年間	+3.6 %			