

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
佐久(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	8,700,000 円		1㎡当たりの価格	29,900 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14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	24,000 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		佐久市中込字東大堰手前3 1 7 8 番 4				地積 (㎡)	291 ()	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 住居 (60, 200) 準防	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域		北4m市道	水道、下水	北中込 400m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	市役所等の公共施設や中込原の商業地等に近い利便性の良好な住宅地域		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	北中込駅 南東方400m		法令 規制 (都) 2 住居 (70, 160) 準防	
	地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区の好調な需給動向が周辺部に波及しており、中込地区等でも需給は比較的堅調で地価も横ばいから微増傾向で推移している。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 29,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 13,300 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	同一需給圏は旧佐久市内で中込地区一帯からその周辺における住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者、周辺市町村から市内への通勤者等である。当該地域は市役所周辺に所在し、北中込駅や中込原の商業地等に近く生活利便性の良好な地域である。又、市役所周辺は街路の新設等が行われ、大型スーパーも進出していることから選好度は高く、当該地域を含む一帯の需給は比較的堅調に推移している。なお、需要の中心となる価格帯は土地で 8 0 0 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	近隣地域は戸建住宅の他、アパート等も見られる住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。又、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視され価格が決定する傾向にある住宅地域であることから、本件は市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、公示価格に規準とした価格との均衡にも留意の上、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 標準地番号 佐久-3		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 32,800 円/㎡		[101.0] 100	100 [104.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	29,900		交通 0.0		交通 -3.9
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +12.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +4.0		行政 0.0
(10) 対象年の検討								内訳 標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
									その他 0.0		その他 0.0
	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,700 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 +0.7 %	半年間 %								

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 14日提出
佐久(県)-2 宅地-1

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	
佐久(県)-2	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	7,990,000 円		1 m ² 当たりの価格		25,200 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/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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		佐久市根々井字辰ノ口3 2 0 番 2 4 外				地積 (㎡)	317 ()		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) (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南4.5m市道	水道、ガス、下水	北中込 2km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	県道小諸・中込線東側背後の区画整然とした住宅団地		街路	基準方位 北 4 . 5 m市道	交通施設	北中込駅 西方2km		法令規制	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測		佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、当該周辺地域では宅地開発が活発化しており、地価は上昇に転じた。											
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		25,200 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		同一需給圏は佐久平駅周辺地域の外縁部に位置する住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町部の居住者や当市内への通勤者が中心である。当該地域は、幹線道路、医療機関、大型小売店舗に比較的近く交通・生活利便性に優れる住宅地域であることから周辺では小規模の宅地分譲が活発化し、地価は上昇傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、8 0 0 万円～1 0 0 0 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		比準価格は当市に位置する住宅地における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅中心の住宅地域であるため、アパート等の収益物件を想定することは困難なため、試算は行えなかった。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、指定基準地準地との検討も踏まえ、鑑定評価額（格）を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	□ 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	0.0 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 +25.0 0.0 0.0
	佐久（県）-1													
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [123.8]	[104.0] 100	25,100							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,700 円/㎡				価格変動状況要因	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。佐久平駅南土地区画整理事業が完了し、周辺の利便性が更に向上した。								
	-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] 地域自体に目立った変化はない。								
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					[個別的要因] 方位が南であるほかは、標準的画地である。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	昭和不動産鑑定 株式会社
佐久(県)-3	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	19,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	50,100 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/m ²
(2)実地調査日	令和 7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				倍率種別	

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		佐久市岩村田字下塚本 1 3 4 6 番 2 5 外				地積 (㎡)	386	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	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中 に医療施設等が見ら れる利便性のよい住 宅地域	東5m市道	水道、 下水	佐久平 1.2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	国道 1 4 1 号背後の新興住 宅地域	街 路	基準方位 北 5 . 0 m市道	交通 施設	佐久平駅 1.2km		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、更に生活利便性が向上した住宅地域として、今後も熟成を増していくものと予測。										
(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		50,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		27,900 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		同一需給圏は佐久平駅周辺地域及びその外縁部の住宅地域で、需要者は利便性に着目し転入者が目立つとはいえ、主として当市の居住者や当市内への通勤者である。当該地域は佐久平駅、商業施設等に近く交通・生活利便性に優れる新興住宅地域であり、佐久平駅周辺では需要が増しており、地価は上昇傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、 1 5 0 0 万円～ 2 0 0 0 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		比準価格は佐久平駅周辺及びその外縁部の住宅地域における取引事例より算定されたもので、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格と史料する。収益価格は収益性の観点からアパートを想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額(格)を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格	規格 標準 とした 価格	□ 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 基準 地	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 47,900 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 総人口、生産年齢人口とも減少。佐久平駅南土地区画整理事業が完了し、周辺の利便性が更に向上した。						
		-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] 佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、利便性の高い住宅地として熟成が進行。						
		変動率 年間 +4.6 % 半年間 %					[個別的 要 因] 方位が東であるほかは、標準的画地である。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 14日提出
佐久(県)-4 宅地-1

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	
佐久(県)-4	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		8,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,100 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/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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		佐久市下平尾字下大久保 6 0 4 番 5 外				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) (60, 100)							
	1:1.5	住宅 W1		中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域		西7m市道	水道、下水	岩村田 2.5km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 170 m				標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模				350 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	紅雲台団地に近接する岩村田市街地近郊の住宅地域		街路	基準方位 北 7 . 0 m市道	交通施設	岩村田駅2.5km		法令 (都) (60, 100) 規制							
	地域要因の将来予測		岩村田市街地に比較的近い郊外の住宅地域で、岩村田市街地周辺の需要が比較的堅調に推移し、近郊の住宅地にも波及しているため、地価は上昇傾向で推移するものと思料する。														
(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 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		23,100 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		12,300 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		同一需給圏は佐久市北部の住宅地域で需要者は当市内の居住者や周辺市町村から市内への通勤者が主である。岩村田市街地近郊の住宅地域で周辺には小規模分譲住宅地が見受けられる。中学校、商業施設に近く、交通・生活利便性に優れた住宅地域であり、市街地の地価上昇が波及し、地価は上昇傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は 7 0 0 万円～ 1 0 0 0 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		比準価格は佐久市北部に位置する住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格と思料する。収益価格は収益性の観点から共同住宅を想定し、直接法により試算したが、当地域の快適性、利便性等の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって精度が高い比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、単価と総額との関連性にも留意し、鑑定評価額（格）を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	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) 指定からの検討	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	街路交通環境行政その他	-4.0				
	前年指定基準地の価格	29,700 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [127.3]	[102.0] 100	24,000					0.0	0.0	+1.0	+30.0	+1.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	一般的要因 総人口、生産年齢人口とも減少。佐久平駅南土地区画整理事業が完了し、周辺の利便性が更に向上した。										
		■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,800 円/㎡					地域要因 郊外の住宅地だが、地域自体に目立った変化はない。										
		-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					個別的要因 方位が西であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。										
		□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡												
		変動率	年間 +1.3 %	半年間 %													

1 基本的事項

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		佐久市三塚字泉野 1 9 9 番 1 9				地積 (㎡)	267 ()	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) (60, 200)						
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東10m市道	水道、ガス、下水	中込 3.2km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 170 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	国道 1 4 2 号背後の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 1 0 m市道	交通施設	中込駅 西方3.2km	法令	(都) (60, 200)					
	地域要因の将来予測		佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区の好調な需給動向が周辺部に波及しており、野沢・原地区、及びその周辺でも新規の宅地分譲が見受けられ地価は横ばいから一部で上昇に転ずると思料される。											
(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		+3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格			24,900 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		同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。当該地域は旧佐久市南部の野沢市街地の周辺地域であり、国道 1 4 2 号の至近背後で小学校に近接する利便性の良い地域である。又、地域周辺では小規模の分譲住宅地が増加しており、需給は比較的堅調で地価も上向きつつある。なお、需要の中心となる価格帯は土地で 7 0 0 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		近隣地域は住宅団地内で自用の戸建住宅がほとんどあり、アパート等の収益物件は僅かで賃貸市場の形成は認められないため、収益性は価格に反映され難いと判断し収益還元法は非適用とした。基準価格は野沢・原地区周辺の類似地域における実際の取引事例を基に求めたものであり、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって本件は基準価格を中心とし、指定基準地との検討も踏まえ、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		
	標準地番号													
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	街路	-8.0	
	佐久(県)-1									交通	0.0	交通	+8.1	
	前年指定基準地の価格									環境	0.0	環境	+24.0	
	29,700 円/㎡									画地	0.0	行政	+4.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の状況	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%	[要 因]	一般的			[要 因]	野沢・原地区、及びその周辺地域でも新規の宅地分譲が見受けられ需給は比較的堅調である。
	■ 継続 □ 新規									佐久市の需給動向は佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等を中心に展開してきたが、最近ではその動きが市南部にも波及している。				
	前年標準価格 24,800 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													
(10)対象基準地の前年標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地		価格形成要因の状況	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%	[要 因]	個別的			[要 因]	個別的的要因に変動はない。
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
	変動率													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-6	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	6,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,000 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 14日	(6)路線価	[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		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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		佐久市田口字羽毛田端 5 0 0 2 番 8				地積 (㎡)	317 ()	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) (60, 100)						
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ駅に近い住宅 地域	西5.4m市道	水道、 下水	龍岡城 370m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 75 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 14 m、奥行 約 22 m、規模		310 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	龍岡城駅に近接した小規模 の分譲住宅地	街 路	基準方位北 5 . 4 m市道	交通 施設	龍岡城駅370m		法令 規制	(都) (60, 100)				
	地域要因の 将来予測		佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区の好調な需給動向が周辺部に波及しており、旧佐久市南端の取出町・鍛冶屋地区等 でも宅地分譲等が増えつつある。臼田地区においてもその影響が波及し、徐々に需要の改善が窺える。											
(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		19,000 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、旧臼田町を中心とし旧佐久市南部を含む住宅地域。需要者は臼田地区を中心とする佐久市の居住者、市 内への通勤者で南佐久地方の町村からの転入者も含む。旧佐久市との合併以降、佐久平駅を核とした市の中心部からは 遠距離に位置し、更に旧町の核であった佐久総合病院の一部機能が移転し総体的に利便性が劣る状況から需要の低迷が 続いてきたが、最近では徐々に需要の改善も窺える。なお、需要の中心となる価格帯は土地で6 0 0万円前後である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は臼田地区における対象基準地周辺の類似地域の事例を中心に求めた実証的で説得力を有する価格である。又、 近隣地域及びその周辺は自用の戸建住宅を中心とした地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場 は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、類似の基準地等 との均衡にも留意の上、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		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	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 19,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	佐久市の需給動向は佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等を 中心に展開してきたが、最近ではその動きが市南部にも波及 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	臼田地区においても徐々に需要が改善しつつある。							
							[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	%					

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
佐久(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-7	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	10,100,000 円		1㎡当たりの価格	23,000 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 14日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		佐久市臼田字反田 2 2 2 0 番				地積 (㎡)	437 ()	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 L S 2		中規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域		北西4.2m市道	水道、ガス、下水	臼田 1.3km		(その他) (60, 168)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 130 m、北 150 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 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	旧臼田町の中心部に近い既存市街地内の住宅地域		街路	基準方位北 4.2 m市道	交通施設	臼田駅 北西方1.3km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 168)		
	地域要因の将来予測		佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区の好調な需給動向が周辺部に波及しており、旧佐久市南端の取出町・鍛冶屋地区等でも宅地分譲等が増えつつある。臼田地区においてもその影響が波及し、徐々に需要の改善が窺える。									
(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 23,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 10,100 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		同一需給圏は旧臼田町を中心とし旧佐久市南部を含む住宅地域。需要者は臼田地区を中心とする佐久市の居住者、市内への通勤者で南佐久地方の町村からの転入者も含む。旧臼田町の中心部に近い既存の住宅地域であり、商店街にも近く利便性の良い地域であったが、旧佐久市との合併以降は中心部の地盤沈下、商店街の衰退化が進む中で市況の低迷が続いてきた。なお、最近では佐久平駅周辺の好調な需給が市南部にも波及し、臼田地区も徐々に需要の改善が窺える。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした既存の住宅地域でアパート等の収益物件は見られず、収益目的の取引もほとんどなく収益性は土地価格に反映され難い地域である。一方、比準価格は代替競争関係を有する臼田地区等における実際の取引事例を基に求めており、市場の実態を反映した信頼性を有する価格である。よって、本件は比準価格を標準として収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	☐ 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	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
	佐久(県)-6											
	前年指定基準地の価格 19,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [84.1]	[101.0] 100	22,400					
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	一般的要因 佐久市の需給動向は佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等を中心に展開してきたが、最近ではその動きが市南部にも波及しつつある。							
	■ 継続 ☐ 新規				地域要因 臼田地区においても徐々に需要が改善しつつある。							
	前年標準価格 23,000 円/㎡				個別的要因 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	0.0 %	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
佐久(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-8	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	6,140,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,300 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 14日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 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	路線価	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		佐久市北川字勝間 4 4 0 番 1 1				地積 (㎡)		318 ()		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 1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅団地		東5.8m市道		水道、 下水		臼田 2.4km		(その他)
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 30 m、西 60 m、南 150 m、北 120 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 17 m、規模				310 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記 事項	国道 1 4 1 号西側背後の北 川工業団地に隣接する住宅 団地		街 路	基準方位北 5 . 8 m市道		交通 施設	臼田駅 南西方2.4km		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区の好調な需給動向が周辺部に波及しており、旧佐久市南端の取出町・鍛冶屋地区等でも宅地分譲等が増えつつある。臼田地区においてもその影響が波及し徐々に需要の改善が窺える。									
(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	有限会社 大建
佐久(県)-9	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,960,000 円		1 ㎡当たりの価格	16,900 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	[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		佐久市望月字金井原 1 2 6 番 3				地積 (㎡)	412 ()	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) (60, 200)				
	台形 1:1	共同住宅 W2	中規模一般住宅の多 くある中に店舗兼住 宅が混在する住宅地 域	北4m市道、 西側道	水道、 下水	佐久平 10km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 65 m、南 90 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 22 m、奥行 約 18 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 事項	旧望月町の中心部。公共施 設、商店街に近接した既成 の住宅地域。	街 路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	佐久平駅 西方10km		法令 規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	旧来からの住宅地域として安定推移。生産年齢人口の減少が続く中、一円の住宅地供給に余剰感があり、地価は今後も 下落基調が続くと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地			(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 角地	0.0 0.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		16,900 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		8,050 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	同一需給圏は佐久市全域及び東御市、北佐久郡立科町を含む。旧望月町により強い代替競争関係が働き、需要者は佐久 市のほか東御市、上田市内の事業所に勤務する 3 0 ～ 4 0 代の地元居住者が中心である。少子高齢化などから有効需要 が限られており、地価は長期にわたって下落基調にある。取引の中心となっている価格帯は、土地の総額で 5 0 0 ～ 8 0 0 万円と推定する。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼 性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収 益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をよりの確に反映している比準価格を採用 し、収益価格は参考に止め、類似の基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした	標準地 番号	□ 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	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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	当市の地価は二極化が進んでいる。利便性の高い佐久平駅周 辺の住宅地は需要が堅調で地価は上昇、合併した旧町村部は 依然厳しい状況。						
	-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。						
	変動率 年間 -2.3 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
佐久(県)-10 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	
佐久(県)-10	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	大井 邦弘
鑑定評価額		7,510,000 円		1 ㎡当たりの価格	
				27,600 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 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		佐久市取出町字東田 7 8 7 番 4				地積 (㎡)	272 ()	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) 準防				
	台形 1.5:1	住宅 S 2F1B	中規模一般住宅等が 建ち並ぶ区画整理済 の住宅地域	北東5m市道	水道、 ガス、 下水	中込 2.1km		(その他) (60, 80)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模		270 ㎡程度、形状		台形					
	地域的特性	特記 事項	周囲に農地が残る区画整理 済みの住宅地域	街 路	基準方位北 5 m 市道	交通 施設	中込駅 南西方2.1km	法令 規制	(都) 1 低専 (60, 80) 準防			
	地域要因の 将来予測	市街地近郊の住宅地域で周囲の環境整備も進み、需給、地価とともに堅調に推移するものと予測する。										
(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			27,600 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。近年、佐久平駅を中心とした長土呂、岩村田地区での住宅地需要は堅調で、その波及効果から中込、野沢地区へ需要が拡大している。このような状況下、当該地域は野沢市街地近郊の住宅地域で、スーパー、小学校への接近性に優れ、需要は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で7 0 0万円前後である。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	開発されてから長期間経過したやや郊外の住宅団地内で、周囲に空地が多くアパート等は少ない。小学校等は近く居住環境に優れるが、市場参加者は意思決定の際に収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法を非適用とした。周辺類似地域における実際の取引事例を基に試算し市場の実態を反映した説得力を有する価格である比準価格を中心に、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 格 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 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 -2.9 交通 +0.5 環境 +8.0 行政 +3.0 その他 0.0
	佐久(県)-1											
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [108.6]	[101.0] 100	27,800					
(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 27,400 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 当市の地価は二極化が進んでいる。利便性の高い佐久平駅周辺の住宅地は需要が堅調で地価は上昇、合併した旧町村部は依然厳しい状況。							
	-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。							
	変動率 年間 +0.7 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
佐久(県)-11 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）
佐久(県)-11	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	3,780,000 円		1 m ² 当たりの価格	7,370 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	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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		佐久市布施字道陸神坂 1 1 9 0 番 1				地積 (㎡)	513 ()	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) (60, 100)	
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		東7.8m県道、南側道		水道、下水	佐久平 10km	(その他) (70, 100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 110 m				標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	県道に沿って在来木造住宅等が並ぶ古くからの地域。		街路 7 . 8 m県道	交通施設	佐久平駅 南西方10km		法令 (都) (60, 100) 規制		
	地域要因の将来予測		付近の宅地化は緩慢なものに留まっており、今後も現状を維持して安定的硬直的に推移するものと思われる。地価は有効需要が細く、弱含み傾向が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(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 7,370 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		同一需給圏は佐久市の全域に及び、立科町の一部を含む。需要者は同一需給圏のうち旧望月町の居住者が大半を占め、外部需要の及びにくい地域柄、同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。少子高齢化が進み、人口は減り続ける一方、旧佐久市平坦地への転出圧力もあって有効需要は限られる。土地取引自体が極めて少なく需要の中心となるような価格帯は把握できない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		古くからの山間集落地域で賃貸共同住宅等の収益物件はほとんど存在しない。また、付近の住宅地は居住の快適性、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、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準と位置づけながらも、人口、世帯数等の推移動向を踏まえて東信地区に散在する類似の地価調査基準地価格、並びに本基準地の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	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
	標準地番号										
	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	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,500 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 円/㎡ 公示価格			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口総数微減、生産年齢人口、老年人口横ばい。佐久平駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数減少、面積増加傾向。					
					[地域要因]	特に地域要因の変動はない。布施地区年間人口 0 . 9 % 減少。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -1.7 % 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
佐久(県)-12 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）
佐久(県)-12	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	5,660,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 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 2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		佐久市御馬寄字庄ノ上 9 2 5 番 4 6				地積 (㎡)	339 ()	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) (60, 100)		
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした新興住宅地域		北東5m市道	水道、ガス、下水	佐久平 5.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 120 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				340 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	平成 4 年頃旧浅科村土地開発公社によって開発された床ノ上住宅団地。		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	佐久平駅 西方5.6km		法令 (都) (60, 100) 規制		
	地域要因の将来予測		街区整然とした住宅団地で、このところ安定的に推移している。商業等の中心をなす佐久平駅周辺から距離があるため有効需要はやや弱い。地価は今後も弱含み傾向が予測される。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,700 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		同一需給圏は旧浅科村を中心に、旧望月町、旧佐久市西部を含む。代替競争関係が強く働くのは、旧浅科村及び旧佐久市西部に散在する中小の分譲住宅地である。需要者は佐久市内の事業所に勤務する地元居住者を中心とする。中小の開発地、売り希望地が各所に散在し、宅地供給はやや過剰。人口減少、少子高齢化等から有効需要層が薄く、地価は長期下落基調にある。土地は 5 0 0 ～ 7 0 0 万円程度が需要の中心であるが、高低の幅がある。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		近隣一円に賃貸共同住宅等の収益物件は数少なく、戸建住宅の賃貸事例もない。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、旧浅科村の人口、世帯数、高齢化率等の推移動向を考慮に入れるとともに、前年価格との均衡に充分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	規 格 標準とした価格を	□ 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	らの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,900 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/㎡				価格変動状況 要因の	[一般的要因]	市の人口総数微減、生産年齢人口、老年人口横ばい。佐久平駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数減少、面積増加傾向。				
		[地域要因]	特に地域要因の変動はない。御馬寄地区年間人口 1 . 3 % 減少。									
		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
		変動率	年間	-1.2 %	半年間	%						

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）
佐久（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	4,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,500 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 2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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		佐久市中込2丁目14番9外				地積 (㎡)	125	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				
	1.2:1	店舗兼事務所 S3	各種店舗が建ち並び、 街区整然とした商業 地域	北東16m県道	水道、 ガス、 下水	中込 300m		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 25 m、南 75 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 10.5 m、規模		125 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	土地区画整理事業後の商業 地域。県道沿いを主に店舗 等が建ち並んでいる。	街 路	16m県道	交通 施設	中込駅 南西方300m		法令 規制	(都)商業 (80, 400) 準防		
	地域要因の 将来予測	佐久平駅周辺商業地への顧客流出が続き、商況は低迷している。今後も展開力を欠き、地価は弱含み傾向にて推移する ものと思われる。										
(3)	最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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		34,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		17,800 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	同一需給圏は佐久市一円に及び、旧佐久市南部の既成商業地域に代替競争関係が強く作用する。需要者は小売販売業、 飲食業等を行う地元の法人個人のほか県内外の法人を含む。佐久平駅南土地区画整理事業施工区域に展開する大型商業 施設等との競合で収益環境は厳しいものの、景気回復傾向に伴って運輸、通信、卸売業、飲食業施設用地の新規需要が 見られるようになってきている。商業地の取引は件数が少なく、地域における中心価格帯は把握できない。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	定期借地とみられる店舗は見られるものの、建物自体の賃貸借は数少なく賃貸市場の成熟程度は高いことから、収 益価格の信頼性はやや劣る。比準価格は市内に散在する類似事例を駆使し、各方面から比較検討を加えたもので、全般 景気の回復傾向を受けて徐々に底堅くなっている付近の状況を映した実証的な価格と位置づけられる。よって比準価格 を中心に収益価格を比較考量し、公示価格、前年価格との均衡を充分検討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 佐久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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 37,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.6]	[100.0] 100	33,700		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		
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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		
(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 33,800 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		市の人口総数微減、生産年齢人口、老年人口横ばい。佐久平 駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数減少、面積増加傾 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/㎡				[地 域 要 因]		特に地域要因の変動はない。					
	変動率 年間 -0.9 % 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	共信不動産鑑定（株）
佐久（県）5-2	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	6,630,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,600 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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		佐久市下越字上川原 1 9 4 番 1 外				地積 (㎡)	281 ()	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)			
	不整形 1:3.5	空地	小売店舗等が建ち並 ぶ駅前商店街の商業 地域	北東12m県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	臼田 130m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 180 m、南 0 m、北 90 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 12 m、奥行 約 20 m、規模		250 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記 事項	臼田駅前通りの既成商業地 域。	街 路	1 2 m 県道	交通 施設	臼田駅 北西方130m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測	国道 1 4 1 号線沿線、佐久平駅周辺商業地への顧客流出の影響が大きく、商況は低迷。商業地としての需要は細いものの地価は周辺住宅地との関係で緩やかな調整が予測される。									
(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	形状 二方路	-2.0 +1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		23,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		12,200 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	同一需給圏は佐久市一円に及び、南佐久郡佐久穂町を含む。代替競争関係がより強く作用するのは旧臼田町の商業地域で、需要者は小売販売業、理容美容等個人向けサービス業、飲食業等を行う地元の法人個人を中心とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は弱いものの、地価は周辺住宅地との関連で底堅くなっている。偶発的散発的に見られる取引事例価格は様々であり、需要の中心となる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	近隣地域は自用の店舗併用住宅が圧倒的中心をなしており、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地縁的選好性が強く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面もある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、今後も発展的要因を欠き、停滞感を伴って推移する近隣の商況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に決定した。										
(8) 規 格 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 基準地 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	市の人口総数微減、生産年齢人口、老年人口横ばい。佐久平駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数減少、面積増加傾向。					
	-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/㎡				[地 域 要 因]	特に地域要因の変動はない。下越地区年間人口 1 . 6 % 増加。					
	変動率 年間 -0.4 % 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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 16日提出
佐久(県)5-3 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）
佐久(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	37,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,900 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] 路線価又は倍率	円/m ² 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		佐久市協和字上沖 1 1 8 番 5				地積 (㎡)	1,570 ()	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) (60, 200)		
	台形 2:1	店舗 W1	中規模店舗等が多い国道沿いの路線商業地域		北東16.5m国道、北西側道	水道、下水	佐久平 11km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模		1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	沿道型店舗等が建つ国道沿いの商業地域。		街路 1 6 . 5 m 国道	交通施設	佐久平駅 西方11km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測		普通車を中心に交通量は多いものの佐久平駅周辺商業地への顧客流出が続き、商況は低迷している。発展的要因を欠き、地価は今後も弱含み傾向が予測される。								
(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	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 23,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 13,000 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	同一需給圏は佐久市ほか東御市、小諸市、立科町など周辺市町に及ぶ。需給は当市内の幹線ないしは準幹線沿線地域を中心とし、需要者は飲食業、小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。佐久平駅周辺地域への顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期に渡って下落基調。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は様々であり、需要の中心となるような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	定期借地の店舗は見られても建物自体の賃貸借は数少なく賃貸市場の成熟程度は高くないことから、収益価格の信頼性はやや劣る。比準価格は幹線ないし準幹線沿線の事例を採用し、各方面から比較検討を加えたもので、商況停滞等から地価の弱含み傾向が継続する近隣の市場実態を反映した実証的な価格と位置づけられる。よって比準価格を中心に収益価格を比較検討し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に充分留意の上、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	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
	標準地番号										
(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										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,200 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	[一般的要因]	市の人口総数微減、生産年齢人口、老年人口横ばい。佐久平駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数減少、面積増加傾向。					
					[地域要因]	特別な地域要因の変動はない。佐久平駅周辺に顧客が吸引され、発展的要因が見当たらない。協和地区年間人口 0 . 7 % 減少。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.2 %		半年間	%					

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
佐久(県)5-4	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	28,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	57,500 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]	45,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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				倍率種別	

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		佐久市岩村田字塚本 1 3 0 7 番 1 4				地積 (㎡)	495 ()	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	店舗、事務所兼共同 住宅 S2		県道沿いに店舗、事 務所等が建ち並ぶ商 業地域		北17m県道	水道、 ガス、 下水	佐久平 850m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	佐久平駅を中心とした商業 地に近接した県道沿いの商 業地域		街 路	1 7 m県道	交通 施設	佐久平駅850m		法令 規制 (都) 1 住居 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、商業エリアの拡大が進み、その影響を受け地価は上昇傾向で推移していく ものと思料される。									
(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				58,300 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				36,400 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		同一需給圏は当市の商業地域（殊に佐久平駅を核とした周辺の商業地域）が中心である。需要者は沿道サービス業等を 営もうとする法人が中心である。当該地域は佐久平駅周辺商業地域に近接した地域で、当該地域西方では佐久平駅南土 地区画整理事業が完了し、商業集積の波及効果が及んでいる。需要の中心である土地の価格帯は把握が困難であるが、 佐久平駅南土地区域内の取引価格が周辺地価に影響を及ぼしている。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		収益価格は直接法にて試算したもので、理論的価格であるが、多くの想定要素の介入に加え、賃貸借慣行未成熟による 的確な賃料水準把握の困難性等から精度は劣る。従って、当市に位置する商業地域の事例を採用し、市場性を十分考慮 し実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけて正常価格に接近するものとし、単価と総額との関連性をも考慮し 、上記のとおり鑑定評価額（格）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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,600 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 需要の中心は佐久平駅周辺であるが、佐久平駅南土地区画整 理事業の完了に伴い、そのエリアは拡大傾向にある。						
	-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] 佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、商業集積が進ん でいる。						
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					[個別的 要 因] 標準的画地であり、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	昭和不動産鑑定 株式会社
佐久(県)5-5	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	58,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	34,000 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	[令和 7年 1月]	26,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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				倍率種別	

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		佐久市岩村田北1丁目13番5				地積 (㎡)	1,710 ()	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)			
	2.5:1	店舗 S1	低層の店舗、事務所 等が建ち並び郊外の 路線商業地域		南東16m県道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	岩村田 1.7km		(その他) (80, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 0 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 63 m、奥行 約 27 m、規模			1,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	上信越自動車道佐久インター チェンジに近接する県道 沿いの路線商業地域		街 路	16m県道	交通 施設	岩村田駅1.7km		法令 規制 (都)準工 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測		佐久インターチェンジに近接し、佐久市と御代田町間の幹線道路沿いで車両交通量が多く、商況は底堅く、地価は安定して推移するものと思料する。									
(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	角地		+3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		34,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		18,400 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		同一需給圏は当市の商業地域が中心である。需要者は沿道型施設等を営もうとする県内外の法人が中心である。佐久市と御代田町を結ぶ幹線道路沿いに位置することから車両交通量は多く、沿道型施設が建ち並び、商業集積度も比較的高い路線商業地域であるが、路線商業地間の競争が激しいこともあり、地価は横ばいである。需要の中心となる価格帯は、事例も個別事情が反映される傾向が強いため把握が困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は、直接法にて純収益を資本還元したもので比準価格に内包する投資的要素相当分を排除する等の使用収益を前提とするもので、商業地の立地採算性が重視される観点において説得力を有するものの、想定要素の介入、賃料市場の特異性等から低く試算された。従って、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を標準として捉え、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記のとおり鑑定評価額(格)を決定した。										
(8) 公示 価格	規格とした 価格	□ 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 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,000 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 需要の中心は佐久平駅周辺であるが、佐久平駅南土地区画整理事業の完了に伴い、そのエリアは拡大傾向にある。						
	-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] 地域自体に目立った変化はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別 的要因] 角地であるほかは、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	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)5-6	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	25,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,000 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 14日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	25,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		佐久市中込字西妻神 3 2 2 0 番 6					地積 (㎡)	861 ()	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 1:1.5	店舗 S 2		低層店舗、事務所、 工場等が建ち並ぶ系 統性の良い市道沿い の商業地域		東9.6m市道	水道、 下水	北中込 400m	(その他) (70, 200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 85 m、西 30 m、南 200 m、北 120 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 34 m、規模					850 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	幹線道路沿いに低層店舗、 営業所等が連たんする地域		街 路	9 . 6 m市道		交通 施設	北中込駅 北東方400m		法令 規制 (都)準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	佐久市の商業需要は佐久平駅を核とした土地区画整理事業区域、及びその周辺の国道 1 4 1 号等の幹線沿いを中心に展開しており、佐久平地区から離れた既存の商業地は需要が弱含みで停滞傾向で推移している。										
(3)	最も有効使用の判定		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	基準価格		30,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		15,900 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	同一需給圏は佐久市全域の商業地域で、需要者は広域で飲食、小売り等の事業展開を図る県内外の企業が中心である。当該地域は中込原を貫く幹線市道沿いに低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。従前は市役所を中心とし繁華性等の比較の高い地域であったが、近年は佐久平駅周辺の土地区画整理事業区域、及びそれに続く国道 1 4 1 号沿い等に商業需要が移行し、当該地域は新規需要が弱く停滞傾向で推移している。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準価格は、市内幹線沿いの類似地域における実際の取引事例を基に試算した実証的で説得力を有する価格である。一方、収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定し試算したが、事業者向けの賃貸市場の熟成度は低く、収益性が価格に反映され難いことから低位に求められた。よって、市場の実態を反映した基準価格を重視し、収益価格は比較考量して単価と総額との関連にも留意の上、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	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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	佐久市の商業地需要は佐久平駅を核とした一帯が中心であり、佐久平駅南土地区画整理事業が行われ、その傾向を強めている。						
	-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]	佐久平駅周辺の土地区画整理事業区域、及びそれに続く国道 1 4 1 号沿い等に需要が移行し、当該地域は新規需要が弱く停滞傾向で推移。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。なお、接面道路は都市計画街路予定地を含むが、価格への影響はない。				