鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出 軽井沢(県)-1 宅地-1

					TT/1//(/IN/	ا-ل	<u> </u>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建			
軽井沢(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井 邦弘		
郵定 証価額		669 000 000 円		1 ㎡当たりの価格		183 000 円	l/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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	135,000	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	路線価	倍率種別		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 継定評価額の決定の理由の要旨

	<u> </u>	価額の決定	<u>の理由</u> の)要旨														
(1)	所	在及び地番	並びに	JI. 45 5 72	7±7,44.5		<u> </u>	//	E 2 6 6 7		ы		地積	į	3,656	法令_	上の規制等	手
基	г	「住居表示」	等	北任久郡	蜂开》	で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	卅 次子上	仙児	まる U と す	≨ 1 1	ሃኮ		(m²)	()			
基準地	形			の利用の理	見況	周辺の:	土地の利	l用	接面)	道路の)状況	供給 処理施 設状況	主要		が 通施設との 兄	(都) 1 但 (30, 50		
	1:1.5	5	建築中			規模の大き 保養所等。 別荘地域			西6m町泊南側道	 道、		水道	軽井沢 2km			(その他) 自然保護 (40,50	藝対策要綱))	
(2)	範囲	#1	東 150	m 西	150	 m、南 1	50 m	٦ŀ.	40 n	n 相	連進的]使用	 					
		生的画地の			間口約		m、奥行			m,			00 m²₹	呈度、	形状ほに	ぎ長方形		
近隣地域		或的特性	特記	平坦な山	林に良 が散在	質な別荘、 する純化さ	44-		n町道	,	交流施	軽井沢 北西方	駅		法令規制	(都) 1 低 自然保護 (40,50	専 対策要綱)	
		或要因の	著名な	別荘地域と	こして	今後も現状	維持と	予測	する。地	域内で	での供	ははほとん	んど無い	いが、	高級別荘地	への需要	更は強く、	囲丁
(2)		来予測	内各所 別荘地	で破格の耳	X51 & c	みられ、価	格は上着	ቸ ወነ	続くと予	測する								
(-)		ア価の手法		列比較法	比準	価格			183,00	0 円		(4)対象基 の個別 因	準地 的要	角地				0.0
٠, ,	の適用	Г	収益還え	元法	収益	価格			,	/ 円	/ m²	_						
			原価法		積算	価格			,	/ 円	/ m²							
			開発法		開発	法による値	插格		,	/ 円	/ m²							
(6) ī	市場の		都圏を口	中心とする	5法人	及び個人の	宣裕層7	であ	る 新型	$\neg \neg \neg$	トから	の避難雲	要を契約	継に町	ドの高い別 内の別荘地 の地価を押 難い。	重要は急	速に増加	П.
i	・検証	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	検討するまえ、「	るにあた: b場での即	っては、 双引を	全国的に	知名度の た精度の	の高	い町内別	荘地♂	り中で	ぎも品等に値	憂れたタ	付象地	物件は見ら の稀少性に 価格からの	よる旺盛	盤な需要を	·踏
(8) 公元	見価	代表 標準地都	標準地 6号	標準	地	時点 修正	標準作補正	化	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内面 部	標準化補	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
、公示価格をした		公示価村	各	円	/m²	[]	100] [100	[10]	(13/		止	画地 行政 その他		行政 その他	
(9) 指定)\	指定基準	地番号			時点 修正	標準位補正	化	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 ㎡)	標準化補正	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地の検討	D 検	前年指定	基準地の		/m²	[]	100] [100	[10]	•			画地 行政 その他		行政その他	
(10) 年標準価格等が	5の検討	同一均	た。 準価格 也が共通 也点)で	新規 地点 (代 ある場合	表標準 の検討		而格形成要因(変動状況	- 一般的 · 要 医 - 地 域 · 要 医		ま上昇	圏を中心に 昇傾向にあ よ地域要因	るが供	の高い	別荘地の割 定的である	- 零要は旺盛 る。	盛であり‡	也価
がき	, γ	標準地 公示価	格	標 軽井沢- 	170	,000 円/n ⑤ +7.6	<u>n</u>	ı	. 個別的 · 要 医		固別的	り要因に変	動はな	l 1.				

標準地番号 公示価格

変動率 年間 +10.1 % 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

																į	怪井沢	.(県)-2		宅地-1
	基準地番	号			提出	先	所	「属分科会	名	第	養者名	共信	不動産鑑定	定(株)						
	軽井沢(県	[)-2		\perp	長野	県		長野第1			氏名	不	動産鑑定	<u> </u>		宮本	吉豊			
	鑑定評価	i額					1	0,200,00	00	円		1 m² ≝	áたりの価	i格					54,500) 円/㎡
1 基本的																				
(1)価格	 時点		令和	7年	7月	1日	(4)鑑	定評価日		*	和	7年	7月 10日	(6)	1 -		年 1月		41,000	
(2)実地	 調査日		—— 令和	7年	7月	1日	(5)価	格の種類	Į	IE	常価	格		—— 路 線 価		泉価又 倍率和	は倍率			倍
(3)鑑定	 評価の条件		更地。	として	の鑑定	 E評価								І ІЩ						
2 鑑定部	平価額の決定	 『の理	 由の『	——— 要旨																
	T在及び地番		ات		─ ─────	->₽#T∃	──── ト字트€	全字新田 :	2 6	: 2 1 来				地積	ŧ	187	,	法令	▶上の規制	制等
3 /	「住居表示」											P 1777	/# 4/	(m²	,	·∡₩÷)			
地 ^形 	/ 状	男	地の	利用の)現況		が状況	上地の利用	Ħ	接囬	道路の	り状況	供給 処理施 設状況		な交i iの状		などの	(都) 1 (60,		
								» +	-0	<u> </u>									- >	
1.2:	. 1	住宅 W2	;			-	き見ら	が多くアル られる住宅	[]	東4m町	迫		水道、 下水	中軽± 700m	Ŧ沢			(その他 高度1和	3) 重最高10m	n
						地垣	ć											(60,	160)	
(2) 範		東	110	m、团	5 60	m,	南 13	30 m、;	 	50 r	n t	票準的		 津住宅は	也					
	薬準的画地の		等		間口	約	14 m	n、奥行	約	13	m,			80 m ²	程度、		ほに	ぎ正方界		
近 標 地 域	地域的特性	特記	生の	活利便接近性	更施設、 生に恵	文教 まれた	施設へ 既成住	基 街 4	準 m	方位 : 町道	lt	交i	■ しなの 通 駅	鉄道中	軽井	沢	法令	(都) 1 信息 [1]	住居 最高10m 護対策要綱	2
148		事項	宇	地域。				路				施記	南西方 设	700m			規制	自然体 (60, 7	度別東安維 160)	Ŋ
								<u> : : : : : : : : : : : : : : : : : : :</u>			られな	ا، ا	: 近隣にも首	首都圏σ	住宅	需要力	が及ん [・]	: でおり、	. 地価上	:昇が続
H-1	効使用の判定	_	住宅		<u> </u>	1 <u>1</u> 1 1 1 1 1	<u></u>	, 0 0,0					———— (4)対象基	準地	方位					+2.0
(5) 鑑定	評価の手法	取引	事例	比較法	: 比:	準価格				54,50	00 円	- 1	、 ´の個別 因	的要						
の適用		収益	還元	—— 法	- ЦΣ:	益価格					/ 円	/ m²	_							
		原価	i法		積.	算価格					/ 円	/ m²								
		開発	法		開	発法に	よる価	i格			/ 円	/ m²								
(6)市場(の特性	都匿	等か - 経緯:	らの移 がある	住を	自的と	した需	要とも厚	い。 行名	シュロス	ト禍に	よって	域により弱 て人口密集 多住希望に れる。	を回過	ずる	動きに	こ合わ	せ住宅	地の需要	が急伸
	価格の調整	戸建	住宅	敷地と	こしての	の利用	を中心	とする地	域	で、散存	Εする	賃貸	共同住宅に	遊休地	利用(の一ブ	強と	して建	楽された	ものが
	証及び鑑定 額の決定の 	収益	価格(留意	の試算すると	は行れたともし	つなかこ周辺	った。 環境の	鑑定評価 状況を考	額慮	は軽井派 こ入れで	R町に C前年	散在で価格の	パートを建 する地価/2 との均衡を	\示標準 E吟味し	■地及 人、上	び地位記のと	画調査 とおり	基準地。	との価格 た。	が が ラン
(8) 公担価		₹標準: 番号	地	標準	準地		抗	標準化 補正		地域要 因の比		別的	対象基 の規準	準地 価格 ア	標準	街道交通		地域	街路 交通	
公示価格を 価格を も	/\=/#:						$=\downarrow$			較		.較	(円/	/m²)	大 火 化 補	環均	竟	域要因	環境	
格したた	公示価値	冾		r	円/㎡	[00 [100	-	100	[]			芷	画均行政			行政 その他	
	指定基準	主批悉	문				点	[] 標準化		地域要		00 I別的	対象基	淮抽		その(街)		±44-	街路	
(9) 指 か	旧定坐中	- *じ 田	7				逐正	補正		因の比	要	因の	の比準	価格	標準化	交证	甬	地域要因	交通	
足ら	前年指定	F基準	地の	価格		+				較	tt	.較	(円/	/mí) =	補正	環境 画均		因	環境 行政	
指定基準地の検討					円/㎡	L1	J]]	100 []	_ [L1(J				行正	汝		その他	
(10)	-1 対象	基準均	也の検	 討					-		<u> </u> 5 ,	 町のノ	 \口增加倾	 類向。 生		その∉ 齢人□		 ハ、老st	 丰人口微	増。土
対年ら	継約 前年標		新	規	,	0 500	نموا 🗆	価 変 格 動	L	要因		地取引	件数、面	積概な	横ばし	, 1,				—
対象基準地の前年標準価格等からの検討	-2 基準			点(円/㎡ 等と	価格形成要因の 変動状況	Г	地域			よ地域要因	の変動	はない	八。首	首都圏 済	法人個。	人の住宅	需要引
地格の等	同一:	地点 表標準			合の検 標準地			要用	[要因			を堅調。				_,		_ _	
前が	17.7			ſ	示干地			<u> </u> 0		個別的	ħ	佃包16	カ亜田にが	新川ナナ	٠١ ١					

[個別的 g 個別的要因に変動はない。 [要 因]

円/㎡

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出 軽井沢(県)-3 宅地-1

					+±/1//(/N/) U	ו טייט
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建		
軽井沢(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井 邦弘	
郵 完 並 価 類		27 400 000 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)	[年 1月]	円/m²
(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	
(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	岩												
(1)	所在及び地番	並びに	レナカヂホ	⊽ ++ ∶□	1町十字目:	倉字小谷ヶ	≈ □ 2 1 2	0 来 1		,	地積	99	1	法令。	上の規制等
	「住居表示」	, 等 パ	近人和野	エナナバ	四人子友	启子小台ケ	派と13	りり留し	5 5 5	,	(m²)	()		
基準地	形状	敷地の	利用の現法	兄	周辺の:の状況	土地の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 1 侃 (30, 50	5専 0)
1:	2	別荘 W2			中規模別	荘団地内で 荘、保養所 並ぶ別荘地	' '	m私道		水道	中軽井: 4.2km	沢		(その他) 自然保護	技対策要綱
(2)	範囲	東 450 ।	m、西 4	400	m、南 2	200 m、 1	比 150	m 標	準的個	· 使用 別報	主地				
近	標準的画地の	形状等	間	口糸	ኃ 25	m、奥行 約	的 4	0 m.	規模	1,0	00 ㎡程	度、形物	大 長7	5形	
近隣地域	地域的特性	特記し	手ディベ た浅問山 譲別荘地	南東麓	パーが開発 篭の大規模	卷 街 街 路	. 5 m	私道	交通施設				法令規制	(都) 1 低 自然保護 (30,50	専 対策要綱)
	地域要因の	軽井沢町会	全域に首都	都圏領	手からの別	 荘地需要 <i>だ</i>	「旺盛で	あり、当	」 á該地均	域も管理	状態等の	良好な別	川荘地と	:して需要	要は堅調、地
	将来予測	価は上昇値	頃向で推	多して	ている。周	辺での大型	型開発も	発表され	いさ	らに需要し	は増大す	ると予測	則する。		
(3) 最	有効使用の判定	別荘地							(4	4)対象基準		はい			
` '	定評価の手法 適用	取引事例的		比準(27,6	500 円		の個別的 因	沙安				
		以正 返 儿 /	A	4X im 1	川川竹			/ []	-						
		原価法		積算(T + 42			/ m²						
(a)		開発法			法による値			/ 円							
(6)巾 ¹	場の特性	同一需給國の比較的語 し、町全位 大が予測で	圏は中軽差 高い個人、 本で別荘語 される。	井沢馬ノ需要に	R北部に位 人が中心で は旺盛であ 見模や個別	:置する千ヶ *ある。ここ り、加えて の要因等 <i>†</i>	・滝地区 上数年当 に最近は でまちまっ	及びその 打の別報 千ヶ滝西 ちのため	0周辺(基地は 国区の) り、需要	の中級別 リモート! 大型投資! 要の中心。	住地域。 フークや 計画の発 となる個	需要者に 二地点 表もあっ 格帯の扱	は首都圏 居住に起ったこと 型握は困	に在住す 因する :から、 ⁴ 難である	「る所得水準 需要が顕在化 ら後需要の増 ら。
` · ;	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	物件の想象る別荘地で	定は難し! であり、!	ハため 北準値	り収益還元 西格は対象	法の適用は	は断念し7 - ヶ滝地[た。本作 区内の別	‡は地¤ リ荘地▽	域のグレ・ を含む類(ードや自 以性の高 のとおり	然環境等 い取引す 決定した	∮が価格 ₿例を基	決定の主	加率的な賃貸 Eな要因とな 景性を反映し
(8) 公規:		標準地 昏号	標準地	g	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
、公示価格を	公示価材	各	円/r	m²	100	<u>100</u>	100	[10]	(.3/	,	II	地 政		行政 その他
(9) 指 か 定 ら	指定基準	地番号			時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	価格 内	標 葉 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
指定基準地	前年指定	·基準地の個	西格 円/r	'n	100	100	100	[]	(.3)	,	置 画	i地 政		行政 その他
(10) 年標準価格等か			規		,200 円/r 地等と	で動状況 の格形成要因の		因」,	か投資	町の別荘 目的の需 地域要因	要もみら	移住目的		也点居住领	等の実需のほ
地の前が	同一 ¹ 代表 標準地 公示価		る場合の標準		円/r	0)	_「 個別	域 因 的 D	固別的	要因に変	動はない	١.			
	変動率	年間 +	9.5 % ≧	半年間	1	%									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出 軽井沢(県)-4 宅地-1

	基準地番	号	提出	先	所	属分科	会名	業	養者名	株式名	会社西入石	下動産鑑	定事務所		(1.2.7)	
	軽井沢(県) - 4	長野り	果		第1			氏名	不動	産鑑定士	<u> </u>	西入	、将光		
	鑑定評価	額			23	3,200,0	000 F.	9	1	l ㎡当i	たりの価	i格			93,90	00 円/㎡
1 基本的	事項															
(1)価格	時点	令和 75	₹ 7月	1日	(4)鑑定	定評価	日	令	和 7:	年 7月	月 14日	(6) ⁹ タ	[令和		-	
(2)実地	調査日	令和 75	₹ 7月	1日	(5)価村	各の種	類	IF.	常価格	<u></u>		路線価		又は倍率 種別		倍
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											·	
2 鑑定部	呼価額の決定	の理由の要旨	1													
[(')]	在及び地番	11.佐	久郡軽井氵	沢町軽:	井沢東	39番	₹18					地積		17	法令上の規	制等
基準 形地	「住居表示」 :状	」等 敷地の利用			200土			埃 面	道路の	小米江	供給	(m²) 士亜	<u> </u> (な交通施	<u> </u>	(#7) 4 (六尺	
地	11 1	方という ひょうかん	10 <i>05元</i> 776		犬況	というから	1/13	1女田.	色品の	11())[処理施設状況	1	の状況	.ax C 07	(都) 1 住居 (60,200)	
1:1.	2	住宅 W2		空き ^は 画整忽域	也も見 然とし	られる た住宅	区 東	更5m道	路		水道、下水	軽井沢 900m	Į.		(その他) 高度1種最高10 自然保護対策	
(2) 範		東 50 m、	西 60	m、 F	有 150) m,	北:	30 r	n 標	準的條	│ 吏用	 建住宅址	<u> </u>			
近標	準的画地の		間口:		14 m	、奥行	約		m、 ŧ	規模	-		呈度、形料	犬 長刀	5形	
地 地 域	域的特性	狩記┊矢ヶ⊮	₹駅から徒 奇公園、大 倿する地域	賀ホー	nで、 -ル等		基準方 5 m道			交通施設				法令 規制	(都)1住居 高度1種最高10m 自然保護対策要 (60,200)	網
地	域要因の	軽井沢駅へは	歩園内で	駅南の	大型商	」 う業施記	设等に	も近し	1利便性	生の高	い地域で		又、移住	目的や	: 二拠点生活の?	需要が顕
	来予測 効使用の判定	戸建住宅地	、かいへ	の運動	」 固 C T		この制	心の治	が十 てっ		以対象基		iiiiは独召 方位	かじ症	19 。	+2.0
(5) (歌宁:	短価の手法	取引事例比較	法 比準	■価格				93,90	00 円/		の個別	的要)] <u>I</u> T			12.0
(3) 鑑定 の適	評価の手法 用		収益						/ 円/	′ m²						
		原価法	 看質	価格					/ 円/							
		開発法		法によ	- ス価ホ	·女			/ 円/	_						
(6)市場(の特性						か住宅				 在地域。	需要者	は町内の	居住者	 、町内への移(‡者.首
		都圏のマンシ ある。又、最	′ョン業者 近は移住	等であ 目的や	る。当 二拠点	当該地は 気生活の	或は軽 の需要	井沢馬 が顕右	尺へ徒∮ E化して	歩園内 ており	で駅南の、都心へ)大型商 、の通勤	業施設等 圏にある	にも近い 軽井沢	い利便性の高い 駅周辺は都心の の把握は困難	1地域で D物件と
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	的の取引がさ	配的で収 価格は軽	益目的 井沢駅]の取引 へ、中朝	はほ。 * * * * * * * * *	とんど 駅周辺	なく、 の類(賃貸物 以地域の	物件を の事例	想定する を基に討	ことは ば算し、	現実的で 試算過程	はない(は適切	等が多く、自己ので収益還元分で収益還元分で市場性を反映した。	まは適用
(8) 規準とした		標準地 番号	漂準地	時 _月 修正	点	標準付補正	七	地域要 国の比 交	個別	別的因の	対象基: の規準 ⁽ (円/	準地 価格 内	標準で	路 通 境 地	地 街路域 交通 環境	
格 し を た			円/㎡	100	[100	_ _1	100]	100	0			一 行	政	その他	
(9) 指定 基 基	指定基準	基地番号		時 _月		標準化補正		<u>-</u> 地域要 団の比 交	1	別的 因の 較	対象基 の比準・ (円/	価格	準 交	心 路 通 境	地 街路 現場 現場	i
基 の 準 検 地 討	前年指定	≧基準地の価格	子 円/㎡	[] [100	1]	[100]	,,,,,,	,	□正 哩	i地 ·政	日 行政 その他	ζ
(10) 対 年 の ま 準 検		準価格		5,000 ###		価格調		一般的要。因		反映し る。	た投資マ	'ネーも	流入し、	町全体I	都心の不動産 こ地価は上昇値	傾向であ
対象基準地の前年標準価格等からの検討	-2 基準: 同一: 代表	地が共通地点 地点)である 長標準地			<	価格形成要因の		地域要因	3 】 堇						しており、都心関係にあり、 ^は	
יו יים	標準地 公示価				円/㎡			個別的 要 医		固別的!	要因に変	動はな	l 1 _°			

変動率 年間 +10.5 % 半年間

回台接十等で

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討

-2 基準地が共通地点(代表標準地等と

標準地

同一地点)である場合の検討

変動率 年間 +14.6 % 半年間

前年標準価格

代表標準地

標準地番号 公示価格

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

今和 7年 7日 16日世出

カリョレヤ	永八年 0														マル ミ井沢(F 773 1 5	宅地-1
	基準地番	号		提出统	ŧ	所	属分科会	名	業者名	3 共	信不動産鑑力	定(株))					
	軽井沢(県	l)-5		長野児	杲	ł	長野第1		氏名	不	動産鑑定:	±		宮本	吉豊			
	鑑定評価	額				31	,800,000	円		1 m²	<u></u> 当たりの値	 5格					23,50	0 円/㎡
1 基本的	h事項		-															
(1)価格			 令和 7年	7月	1日 ((4)鑑定			 令和	7年	7月 10日	(6) [4	→和 7	年 1月]		円/m²
(2)実地			············ 令和 7年	7月			各の種類		正常個			—— 路 線 備	路	線価又 倍率和				倍
<u> </u>	評価の条件		···· 更地として			,								1013	ミ クリ			
		- O III	中の番片															
	平価額の決定 f在及び地番		ic									地和	漬	1,35	5	———	令上の規	 制等
(')	「住居表示」		北佐久	、郡軽井》	尺町大き	字追分	字児玉堰	西 6 7	番49			(m		()	,_,	,	
地地	沙状	敷	地の利用の	の現況	周辺の状		地の利用	接顶	面道路	の状況	兄 供給 処理施 設状況	接	要なる 近の ^は	€通施設 犬況	足との	(都) (30,	1 低専 50)	
台形 1:1	<u>, </u>	別荘 W1			戸建別 所等も 地域	荘の 5見ら	ほか保養 れる別荘	南6.5	m道路		水道	信濃; 3.4km				(その ⁽ 自然(他) 呆護対策要	E綱
	 逆 囲	東 2	260 m、i	西 190	m、南	■ 85	m、北	; 100	m	標準的	 内使用 別:	 荘地						
【	準的画地の	形状		間口:			、 奥行 約		5 m.	規模				、形状		正方		
地 ^地 域	地域的特性	特記	: 規模別:	3 年頃開 荘地。南	発され i向微傾	ルで中 斜地	街 6	. 5 m違	2路	交	通:駅	D鉄道信		5分	法令	(郵)1 自然保 (30,	低専 課類策要編 50)	1 3
		事項	· · 勢。 [·				路			施	設	53.4km	ı		規制	,	,	
世	域要因の	純化	された別す	生地域。	一円各	所で小	\規模開発	6、別荘	建築力	が進ん	でいる。i	首都圏 活	去人個	国人の課	悪要が幅	国広く	及んでお	り、地
	子来予測 効使用の判定	別荘	<u>上昇中。</u> 地	が仮も上	<u> </u>	か予測	思される。				(4) 社会目	淮地	ない	`				
				去 比準	価格			23,	500 F	9/m²	(4)対象基 の個別 因	的要	<i>ا</i> لم	1				
(5) 鑑定	評価の手法 用	収益		収益	·価格				/ F		М							
		原価	 法		価格					g/m²								
		開発			法によ	ス価ホ				9/m²								
(6)市場	 の特性							 Tの北東			そのうち、	軽井;	RETE	野部の追		رات ۲ د ات ۲	1)強い代	替競争
		関係 れる 00	が作用する。良好なほが強が多い	る。別荘 自然環境 いが、地	地の需 、値頃 積、単	要者に 感の 価とも	は首都圏の 5る地価か 5バラツキ)個人あ 〈準等か - が大き	るいに	は法人気が高い事要の	で、地元の く、ここ数 中心となる	の買いる 数年地位 るような	手は車面上昇な価格	表売を目 昇が続い 各帯は見	目的とし Nている 見出せな	ンた業 る。 取 い。	(者にほほ (引の規模	f限定さ は10
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	性等 格を	快適性に関	関連する ながらも	要因が 、軽井	重視さ 沢町の	され、収益 なび御代田 き地の前年	性が選 団町に散	訳の打 なこれでする	旨標に る地価	れない。 ā :入ること i公示標準 ^は :分検討して	はない。 也及び [‡]	よ : 也価訓	って、哨 間査基準	iーの記 ■地との	は算価 つ価格	「格である ドバランス	型、安全 6比準価 (並びに
(8) 公規価 示準格		標準均 番号	地標	準地	時点 修正	I	標準化補正	地域 因の 較	北	固別的 要因の 比較	の規準	準地 価格 /㎡)	標準 化	街迎 交通 環境	1	5 5 5 5 7 7	ず 交诵	
、 公示価格を 個格	公示価値	格		円/㎡	100	_] [100	100	_][_]		,	補正	·	也 女		⁵ 行政 その他	
(9) 指 か 定 ら	指定基準		号(県)-3		時点 修正		標準化補正	地域 因の 較	北	固別的 要因の 比較	の比準		内準	街路 交通	各 (C).0 均	並 交诵	+2.0
指定基準地がらの検討			地の価格 25,200	円/㎡	[109. 100		100 100.0]	100 [117.3	_ [_1(00.0]	,	3,500	補正	画 ^対 行政 その他	也 C 女 C).0).0).0	行政その他	0.0
(10) 対 年 ら	-1 対象 継		也の検討 新規		•		価 変	一般 [要	的]		人口増加(引件数、面			二人強			年人口微	(増。土

価格形成要因の 変動状況

Ε

地 域] 周辺各所で別荘建築が進んでいるが、付近の利用状況に特段 要 因 の変化はない。首都圏法人個人の引き合いが強く高値での取 引も数多い。

[週別的] 個別的要因に変動はない。

20,500 円/m²

円/㎡

%

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 14日提出 軽井沢(県)-6 宅地-1

						т.	<u> </u>	<u> </u>	י פייט
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		146,000,000 円		l m ³ 当たりの価格	i			113,000	円/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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	82,000	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	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

<u>2</u> 鑑	定評価額の決定	<u>の理</u> 由の	<u>)要旨</u>														
1:2 別荘 大子軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1052番142 地積 1,295 法令上の規制等 1:2 別荘 中規模別荘のほか保 青東7m町道 水道 軽井沢 2.5km 自然保護対策要綱 1:2 柳田 東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m 標準的使用 別荘地																	
			北佐久郡	蜂井》	K 町大字軽	并	官往	遠南原	1 0 5	2番	1 4 2	(m²)	()		_	
準 -			り割用から	目に	田川へ	十批の判り	Ħ T	技品等	タク	1十2口	/++ 4△	, ,	かぶる佐	シャク	/ 	// ま	-
地	π54Α	郑地	グ 本リH10ノエ	兄,兀			Ħ	按凪먆	単的の	1人 ,兀	処理施			はならり			
1	:2				養所も散			南東7㎜	道		水道				`	•	
(2)	範囲	東 180	m、西	130	m、南	120 m、	北	200 m	標	準的		 ±地					
	標準的画地の	形状等											星度、形	犬 長 7	方形		
隣 一 地 域		特記		区の閑	静な別荘伯	街	•	0 m町道			軽井沢南西方	駅		法令	(都) 1 (自然保 (30, 5	低専 隻対策要綱 50)	
		事項:				路:				施設	₹ ; ;			規制			
		南ヶ丘地面は現場	地区の別ネ 犬を維持す	主住宅	地域で、町 予測する。	王盛な首都	圏記	需要を背	景とし	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
(3) 重	最有効使用の判定	別荘地								(4)対象基	準地 :	ない				
								113,000		_		的要					
0)	適用	収益還え	元法	収益	:価格			/	円/	m²							
		原価法		積算	価格			/	円/	m²							
		開発法		開発	法による値	価格		/	円/	m²							
(6)市	場の特性	的範囲の	り法人ない	ハし富	裕層が中心	別荘地域 () である。) となる価	首都	邹圏経済	が好割	固なこ	ことからけ	:較的安	定し、霊	要は根	強く、る	圏を中心に全 この傾向は当 られる。	画
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の !由	反映した	た規範性の アパート等	D高い 等は見	価格と思料 られない。	斗する。一 収益目的	方、	収益価利用はな	格は ³ く、 そ 衡をも	理論的 その想 ら考慮	な価格で 記定も困難	あるが である	、戸建別 ため、収	莊主体(益還元	の別荘はま	れ不動産市場 地域であり、 適用とした。 〕決定した。	賃
(8) 公規 示準		標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 較		別的因の	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訴	準 交 化 _環	路 通 境	地域要	街路 交通 環境	
、公示価格を	公示価格	各	円	/m²	[]	100 []	[100	100]	,	,		i地 i政)他	因	行政 その他	
(9) 指 か 定 ら	指定基準	■地番号			時点 修正	標準化 補正		地域要 因の比 較		別的	対象基準 の比準((円/	準地 価格 内 ㎡) 訴	準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	≧基準地の		/m²	[]	100	[100	100	_]	(137	,	補 正 行 その	i地 i政	因	行政 その他	
(10) 対 年 象 標	-1 対象: ら 継続 の 前年標	準価格	新規		,600 円/।	価 変 格 動 形 北	[一般的要因]] j	 \口は ミ需に	増加傾向 支えられ	。好調 地価上	な首都圏		 影響。 [長期金利上昇	!ŧ
対象基準地の前の年標準価格等が	-2 基準: 		地点 (代 ある場合 標			備格形成要因(変動状況	[地 域 要 因] [‡] t	地域自	体に目立	った変	化はない	•			
 目1 り	標準地公示価 変動率	i格	軽井沢-	103	,000 円/ı 蝐 +9.7	m [*]	[個別的 要 因] 榜	票準的]画地であ	り、個	別的要因	に変動し	はない。		
	_ <u>~</u>	ĵ	//	. 115	0.7		_										

変動率 年間 +10.3 % 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 軽井沢(県)5-1 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)										
	軽井沢(県)5-1	長野県	氏名	不動	産鑑定士		宮本	: 吉豊							
	鑑定評価	額		(33,800,000	円	1	l ㎡当7	たりの価格		375,000 円/m					
1 基本的事項																
(1)価格	 時点	令和 7年	₹ 7月 1日	日 (4)鎾	蓝定評価日		令和 7	年 7月	月 10日		_	7 年 1月] 280,00			
(2)実地	調査日	令和 7年	■ 7月 1日	(5)個	「格の種類		正常価格	<u>\$</u>		路線	路線価3 倍率			倍		
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価												
2 鑑定部	平価額の決定	の理由の要旨														
[(')]	f在及び地番	11.佐	久郡軽井沢	町大字軽	井沢字屋敷頭	東側下	786番	£ 2		地積	90	法令上の規	制等			
基準 形地	「住居表示」 が	」等 敷地の利用			上地の利用		面道路の		供給	(m ^t)	(な交通施)	(都)近商			
地 "		<i>3</i> 5, 5 43, 13	327,070	の状況		321	<u> </u>	<i>y</i> (<i>y</i>)	処理施設状況		の状況		(80,200)			
1:3 店舗 W3			ı.	各種専門店 ぶ県道沿い 或	ちが建ち並 Nの商業地	北西(水道、 下水			軽井沢 1.6km			(その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱			
	題囲	東 0 m、	西 40 n	n、南 5	50 m、北	50	m 標	準的侵	」 吏用 低層に	5舗地						
I	準的画地の		間口約		n、奥行 約		.5 m、;	規模			度、形物	,				
地 域	2域的特性	特記:并沢銀	などが集中する旧軽 6 限座商店街。近年、オ 街 - ズンも人通りが多い 路			5 m県	表 理	軽井沢駅 北方1.6k	KM		法令	自然保護対策要綱				
地	1域要因の 3来予測	首都圏、海外 トの引き合い	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 好無な会	ザと(の競合は	厳しいも	.のの、付近 <i>0</i>)テナン		
	r 木 J' 原 効使用の判定	低層店舗地	は至明。上	. 连吅守小	が に は 和 い 国	70 C V	1911,		灯刷 ピラ後 り対象基準:		まいな	か兄匹み	(110)			
/5\徐	評価の手法	取引事例比較	法 比準価格 390				0,000 円/㎡ 因 因									
の適			収益価	 5格	•			,000 円/㎡								
		原価法	積算価	 fi格				/ 円/m²								
		開発法			· · :よる価格			/ 円/m²								
(6)市場(の特性		 は軽井沢町全域に及び、県道旧軽			井沢軽			 沿線の旧軽	 并沢釒	退座通り	を需給の)中心とする。	需要者		
		は小売販売業 沢ショッピン は件数が少な	、飲食業等 グプラザと	を営む首 の競争は	都圏の法人 厳しいもの	個人を の、IE	E中心に、 B軽井沢st	地元 退座は	の法人個人 知名度に優	も競され、	合する。 高い繁華	軽井沢駅 性を保持	R南側に展開す 持する。商業均	よる軽井 しんしん しょうしん しょうしん しょうしん しんしん しんしん しんしん し		
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	比準価格は数 、近隣の市場 事例から、総 価格を関連づ	実態を映し	た実証的的な費用	な価格と捉率をもとに	えられ試算し	ıる。収i したもの	益価格である。	は総収益査。本件にお	定に いて	おいて類 まより実	似地域に証的な比	ながら試算した こおける標準的 と準価格を重点 3.17に決定した	りな賃貸 気に収益		
(8)	標準地	標準地	票準地	時点 修正	標準化補正	地域の	要 個別比 要[別的	対象基準 の規準価 (円/㎡	地格内	標数	路 通 境	地域。環境因	i		
松宗価格を した	公示価値	各	円/㎡	100	100	100	比較 []] 100		(11/11)		補画	地 政	田 行政 その他	Į.		
(9) 指定基 基	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較		別的因の	対象基準 の比準価 (円/㎡	格内	標数	路 通	地域。一次通过,一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	į		
基準地	前年指定	🛚 基準地の価格	円/㎡	100	<u>] 100</u>		[j	(13/111)		代 環境 正 一 一 一 一 一 一 一 の 他		田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田			
(10) 対 年 ら 象 標 の		基準地の検討 売 新規 準価格	340 0		価変化 格動	一般	数的 7. 因]、	トテル、 海外:	、店舗、リ からの観光	ゾー 宮はこ	トマンシ	ョンが増	えつつある。 ている。	首都圏		
対象基準地の前年標準価格等からの検討	-2 基準 同一 代表	地が共通地点 地点)である ^均 長標準地	(代表標準均		形 状 成 況 要 因	地要	域] 特に地域要因の変化は 因] 人通りが外国人を中心				はいが、日祭日ばかりではなく平日の ニ増えている。					
 ハ,	標準地 公示価			円/m	ص اً ا	. 個別 · 要	^{]的} 」 ⁽⁽	固別的	要因の変動	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 軽井沢(県)5-2 宅地-1

						1271771	
	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建		
	軽井沢(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	大井 邦弘	
1	鑑定評価額		18 500 000 円		1 ㎡当たりの価格		63 900 円/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)路	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	49,000 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	路線価	倍率種別	1=
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_2 錇	監定評価額の決定	の理由の)要旨													
(1)	所在及び地番	並びに	北佐ク那	叔什尔	加加斯	沪11来1	7				地積 290			法令」	上の規制等	
基	「住居表示	」等	心压入部	*± <i>7</i> T <i>1</i> /	沢町中軽井沢11番17						(m²) ()					
基準地	形状	敷地0	の利用の現	況	周辺の:	土地の利用	接面道	道路の状況	5	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都)近商 (80,200)		
	1:2	店舗兼住宅 W2			国道沿い 店舗が建 型商業地	に各種小売 ち並ぶ近隣 域	西16m国道			水道、 中軽井沢 下水 170m				(その他) 高度2種 自然保護	最高13m 対策要綱	
(2)	範囲	東 0	m、西	40	m、南	60 m、北	90 m	標準	的使用	1 低層	店舗住	宅併用地	ļ	I.		
近隣地域	標準的画地の 地域的特性	1		間口 約 R前通	的 12.0 リ沿いの即	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	25 中軽井 北方17	沢駅	度、形物	:自然保護	》 (平)近商 度種最高13m 然保護対策要綱 80,200)					
	地域要因の 将来予測	星野エ! 予測する		う通り	り沿いに位	置し、通行	量は多く、	千ヶ滝	温泉:	エリア閉	閉発の情	報もあり)、地個	は上昇傾	質向が継続と	
(3)	最有効使用の判定	低層店舗	#住宅併用	地					(4)	対象基準	単地 な	۲ ۱ ۱				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格		67,30	0 円/㎡] ` (の個別的 因	勺要					
'	の適用	収益還え	法	収益	価格		35,40	35,400 円/㎡								
		原価法		積算												
		開発法		開発	法による値	5格 ——————	/	′ 円/㎡								
(6)	市場の特性	一に強いた	りょうせい	ほがん	乍田する.	強い生客力	を持つ星	野Tリア	に近	く厚外が	いらの隼	客に優≵	ころため	・ 主流で	号沿線商業地 ごある小売販 こいる。各取	
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市場の気	尾態及び対 対象地は商	像地(i業地)	の個別性を であり市場	用した事例 反映し規範 参加者は通 益価格を比	性は高い。 常意思決済	、一方収 定に際し	益価を収益	格は多く 力に着E	くの想定 目するか	事項を与	5条件と こおいて	:して試算 :は資料の	延している。 相対的な信	
(8) 公共				也	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 の規準((円/	西格 内	標	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
価格しを	規 価 標準地 格 公示価			[]]/m²			100	[100]	(, 5.	,	煙 画	地 政		行政 その他	
(9) 指 定	指定基準	基地番号			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 内	標準交化理	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	か 前年指定	年指定基準地の価格 円		'n	[]100		100	100]	•		ш.	地 政 他		行政 その他	
(10) 全林芝州 の前	# 語の 前年標 神 神 前 神 前 神 前 神 同 同 同 同 同 同 同 同 同 同 同 同	準価格 地が共通 地点)で 表標準地 表標準地	新規 地点(代詞 ある場合(長標準		形成要因の	[要 地要 個別 域因 的	」は活 特別]	話発化	*土地の需要が強いことから、当地域にし、県外からの参入もみられる。 は域要因の変動はない。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・					おいても取引	
	公示値 変動率	「格 年間	+5.6 %	半年間	円/r 引	n² / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	要因	J								

鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査)

														軽井沢(県)5-3						
基準地番号				提出先所属分科会名				業	業者名 共信不動産鑑定(株)											
軽井沢(県)5-3				長野県 長野第1					E	氏名 不動産鑑定士					宮本 吉豊					
鑑定評価額					91,900,000 円					,	1 ㎡当:	たりの価	格		208,000 円/㎡					
1 基本的事項																				
(1)価材	各田	 持点	令和 7年	7月	1日 (4)鑑定	と評価日	1	令	和 7	年 7	月 10日	(6)	[令和] 1	55,000			
(2)実均	地部	 間査日	令和 7年	7月	1日 (5)価ホ	各の種類	Į	正	常価格	 各				スは倍率 :種別			倍		
(3)鑑済	定部	平価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価								1 1 1 1 1 1 1							
	· 評·	価額の決定	の理由の要旨																	
		在及び地番	並びに	7 71 7 11 2	⊓mт⊥≓	>±7++		14 7U E	5 1 1	- 1 -	Z 1 1		地積	44	12	法令_	上の規制	等		
基		住居表示	- 等	ス郡軽井え								,	(m²)	()					
地	形	伏	敷地の利用	の現況	周辺の別		他の利用	月	接面	道路の	状況	供給 処理施		な交通施 の状況	設との	(都)近商				
					03.17	(7)						設状況	18.65	03-1/(7)6		(,	,			
1.	1.2)	店舗兼共同住	 空	庄鋪	か合	主等が強	⊉ д	16m⊫	2首		水道、	軽井沢			(その他)				
' '	1.2	-	R C3	6	ち並ん業地域	ち並ぶ県道沿いの商			西16m県道			下水	880m			高度2種最高13m				
					*****	表 · 巴 · 以									自然保護対策 (90, 200)			19		
(2)	範	期	東 20 m、	西 50	m、南	200) m, :	北 5	50 n	n 標	準的個	」 吏用 【低層	│ ■店舗地							
近隣		準的画地の		間口:			、奥行			m、;	規模	-		度、形物	犬 長方					
近隣地域	地口	或的特性	特記:ヒ到る	から旧軽井沢銀座 1 년 道の沿線商業地域 街				県道	型 ○ 交通					法令	:(都)近商 :高度2種最高13m :自然保護対策要綱					
			事項。	路						施設	施設		規制			(90, 200)				
		域要因の	<u>:</u> 首都圏の観光	 客などで賑わうメイン通り沿いの商: 増加しつつある。商業施設等の整備						ニーリー 業地域。軽井沢駅南側の商業エリー 1977年					軽井沢銀	退座との	競争は鼠	鼓しい		
		来予測 i使用の判定	が、観光客は 低層店舗地	増加しつ	つある。	。商業	施設等	の整	備状況	₹から?					る。					
(3) 取	19 XX	受用の利定	取引事例比較	:+ Lレ:#	価格				16 00	00 円/		l)対象基 の個別		はい						
l ` ′		呼価の手法									因									
のi	回开	1	収益還元法	·価格				30,00	00 円/	/ mt										
			原価法	積算	価格	五格			,	/ 円/	/ m²									
			開発法	開発	法によ	による価格			,	/ 円/m²										
(6)市均	易の)特性	同一需給圏は 用する。需要																	
			っている。 を い通りとして	井沢駅南	側に展	開する	ショッ	ピン・	グプラ	ラザ、ト	日軽井	沢銀座と	:の間にイ	位置 して	付近のア	商況は厳	しいが、	メイ		
		「格の調整	比準価格は数						-											
• 🕴	食証	E及び鑑定 類の決定の	ての市場動向的な賃貸事例	を反映し	た具体	的実証	E的な価	格と	位置っ	づけられ	hる。	収益価格	は総収	益査定に	おいて舞	領似地域	における	5標準		
理日			収益価格を比	が 較検討し 標準地	、賃料	水準推	移、前	年価	格及び	ド半年	前価格	との均衡	にも充っ	分留意の	上、上記	己のとお	リ決定し	. た。		
(8) 公規 f	価	代表 標準地積		時点 修正		標準化 補正		地域要 Bの比		別的因の	対象基 の規準	価格 内	準 交	路 通	地域	街路 交通				
示準を	格	公示価格								比	較	(円/	'㎡) 訳	補品	境 地	要因	環境 行政			
対示価格を とした		ᄉᄼᄭᆡᄥᆟ	П	円/㎡	100	긔 -	100	l <u>-</u>	00	[]			上 行	政		その他			
(9)	+	指定基準	地番号	1 3/ 111	時点		標準化	-	」 地域要		別的	対象基	進地	その 煙 街	他 i路	地	街路			
指か		JAZZ I	-ош у	修正		補正	因	の比	要	因の	の比準値	価格 内	準 交	通	域要因	交通				
基の	+	前年指定	登基準地の価格		-	_	400	較		比!	較	(円/	m) P	 4 中	境 地	茵	環境 行政			
指定基準地からの検討			円/m²	100		$\left \frac{100}{100} \right $		00]	10	0			一 行	政		その他				
(10)	+	-1 対象	基準地の検討						一般的] , 7	ナテル	 、店舗、	リゾー	トマンシ		 曽えつつ	 ある。ì	 都圏		
対象基準地の前の特別を	5	継続		新規				L	要 医			からの観	!光客は:	コロナ禍	前に戻っ	っている。	,	_		
基準推進	検討		準価格 地が共通地点(価格形成況	١.	地 域	į, Γ	司じ通りの所々.		で店舗舗	で店舗新築、改装が進んでいる。場所的				りに少し		
世格等	נים	同一:	地点)である均	場合の検討			形状现要因		要医				では増加しつつある。 10は増加しつつある。							
前か		代表 標準地	₹標準地 番号 軽井	標準地 沢5-1			めの	₋ 1	固別的] _ (1	固別的	要因に変	要因に変動はない。							
		公示価			「 197,000 円/㎡] "	⊟W3H3.	마고보니다攵케IO/GVI)								

変動率 年間 +11.2 % 半年間 +5.6 %