

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

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
鑑定評価額	669,000,000 円		1㎡当たりの価格	183,000 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10日	(6)路線価	[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		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		北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外				②地積 (㎡) ()		③3,656		④法令上の規制等	
	⑤形状	⑥敷地の利用の現況		⑦周辺の土地の利用の状況		⑧接面道路の状況		⑨供給処理施設状況		⑩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 (40, 50)
	1:1.5	建築中		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		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 40 m				②標準的使用		別荘地			
	③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									
	④地域的特性	特記事項	平坦な山林に良質な別荘、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 自然保護対策要綱 (40, 50)
	⑤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する。地域内での供給はほとんど無いが、高級別荘地への需要は強く、町内各所で破格の取引もみられ、価格は上昇が続くと予測する。									
(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 183,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		角地 0.0			
	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		近隣地域は旧軽井沢に位置する町内随一の別荘地域である。同一需給圏は町内のグレードの高い別荘地域、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。新型コロナからの避難需要を契機に町内の別荘地需要は急速に増加し、リモートワークや二地点居住の実需に加え、現在はインバウンド関連の投資が町全体の地価を押し上げている。当該地域では供給はほとんどないが、潜在的な需要は常に強く、規模、総額はともに把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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て、鑑定評価額を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) 指定基準地からの検討	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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 首都圏を中心に知名度の高い別荘地の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。						
	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 ☐ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 軽井沢-3 公示価格 170,000 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。						
	②変動率 年間 +14.4 % 半年間 +7.6 %					[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
軽井沢(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）
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	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	54,500 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	41,000 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	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長倉字新田3 6 3 1 番 3				②地積 (㎡)	187 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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	(都) 1 住居 (60, 200) (その他) 高度1種最高10m (60, 160)		
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅が多くアパートも見られる住宅地域	東4m町道	水道、下水	中軽井沢 700m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 60 m、南 130 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模		180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④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。	街路	基準方位 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)	
	⑤地域要因の将来予測	利便性の高い既成住宅地域で、利用現況に変化は見られない。近隣にも首都圏の住宅需要が及んでおり、地価上昇が続いている。今後も上昇基調を保持すると思われる。							
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			54,500 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。地元居住者需要、首都圏等からの移住を目的とした需要とも厚い。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るが、新型コロナ「5類」移行後も各方面からの移住希望は引き続き多い。需要の中心となる価格帯は土地総額で1 0 0 0万円前後であるが、高値での取引も見受けられる。								
(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、散在する賃貸共同住宅は遊休地利用の一方途として建築されたものが多い。土地価格に見合うような賃料は見込めず、本基準地はアパート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	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) 指定基準地	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,500 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 町の人口増加傾向。生産年齢人口横ばい、老年人口微増。土地取引件数、面積概ね横ばい。				
	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 ☐ 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。首都圏法人個人の住宅需要引き続き堅調。				
	②変動率 年間 +10.1 % 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	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
鑑定評価額	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)路線価又は倍率	[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	倍率種類	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	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長倉字小谷ヶ沢2139番1559				②地積 (㎡)	991 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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	(都) 1 低専 (30, 50)				
	1:2	別荘 W2	大規模別荘団地内で中規模別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域	南6.5m私道	水道	中軽井沢 4.2km	(その他) 自然保護対策要綱				
(2) 近隣地域	①範囲		東 450 m、西 400 m、南 200 m、北 150 m		②標準的使用	別荘地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④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東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 自然保護対策要綱 (30, 50)		
	⑤地域要因の将来予測	軽井沢町全域に首都圏等からの別荘地需要が旺盛であり、当該地域も管理状態等の良好な別荘地として需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。周辺での大型開発も発表され、さらに需要は増大すると予測する。									
(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		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	同一需給圏は中軽井沢駅北部に位置する千ヶ滝地区及びその周辺の中級別荘地域。需要者は首都圏に在住する所得水準の比較的高い個人、法人が中心である。ここ数年当時の別荘地はリモートワークや二地点居住に起因する需要が顕在化し、町全体で別荘需要は旺盛であり、加えて最近では千ヶ滝西区の大型投資計画の発表もあったことから、今後需要の増大が予測される。なお規模や個別の要因等がまちまちのため、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。本件は地域のグレードや自然環境等が価格決定の主要因となる別荘地であり、比準価格は対象地と同じ千ヶ滝地区内の別荘地を含む類似性の高い取引事例を基に、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	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) 指定基準地からの検討	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,200 円/㎡			③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 軽井沢町の別荘地域は、移住目的や二地点居住等の実需のほか投資目的の需要もみられる。						
	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 ☐ 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。						
	②変動率 年間 +9.5 % 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	株式会社西入不動産鑑定事務所
軽井沢(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	93,900 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]	70,000 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 北佐久郡軽井沢町軽井沢東39番18					②地積 (㎡) ()		247		③法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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		(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	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地						
	③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												
	④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		基準方位北5m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)	
⑤地域要因の将来予測		軽井沢駅へ徒歩圏内で駅南の大型商業施設等にも近い利便性の高い地域である。又、移住目的や二拠点生活の需要が顕在化しており、都心への通勤圏でもあるため都心の物件とも競合関係にあり、地価は強含みで推移。														
(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		93,900 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		同一需給圏は軽井沢駅、中軽井沢駅周辺の住宅地域、住宅系の混在地域。需要者は町内の居住者、町内への移住者、首都圏のマンション業者等である。当該地域は軽井沢駅へ徒歩圏内で駅南の大型商業施設等にも近い利便性の高い地域である。又、最近では移住目的や二拠点生活の需要が顕在化しており、都心への通勤圏にある軽井沢駅周辺は都心の物件とも競合関係にあり地価は強含みで推移している。又、高額取引も見られ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		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ほとんどなく、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、中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	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) 指定基準地からの検討	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 85,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 軽井沢町では別荘需要が堅調に推移し、都心の不動産市況を反映した投資マネーも流入し、町全体に地価は上昇傾向である。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地域要因] 移住目的や二拠点生活の需要が顕在化しており、都心への通勤圏でもあるため都心の物件とも競合関係にあり、地価は強含み。								
	②変動率 年間 +10.5 % 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
軽井沢(県)-5 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	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	31,800,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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	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追分字児玉堰西6 7 番4 9				②地積 (㎡)		1,355 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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		(都) 1 低専 (30, 50)				
	台形 1:1	別荘 W1		戸建別荘のほか保養所等も見られる別荘地域		南6.5m道路	水道	信濃追分 3.4km		(その他) 自然保護対策要綱				
(2) 近隣地域	①範囲		東 260 m、西 190 m、南 85 m、北 100 m				②標準的使用		別荘地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 35 m、規模		1,200 ㎡程度、形状		ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	昭和53年頃開発された中規模別荘地。南向微傾斜地勢。		街路	6. 5m道路		交通施設	しなの鉄道信濃追分駅 南西方3.4km		法令規制	(都) 1 低専 自然保護対策要綱 (30, 50)		
	⑤地域要因の将来予測		純化された別荘地域。一円各所で小規模開発、別荘建築が進んでいる。首都圏法人個人の需要が幅広く及んでおり、地価は上昇中。今後も上昇基調が予測される。											
(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		同一需給圏は軽井沢町全域に及び、御代田町の北東部を含む。そのうち、軽井沢町西部の追分地区により強い代替競争関係が作用する。別荘地の需要者は首都圏の個人あるいは法人で、地元の買手は転売を目的とした業者にほぼ限定される。良好な自然環境、値頃感のある地価水準等から人気が高く、ここ数年地価上昇が続いている。取引の規模は1 0 0 0㎡強が多いが、地積、単価ともバラツキが大きく、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		純化された別荘地域であり、貸家等の収益物件はほとんど見られない。また、取引に際しては品等、植生、眺望、安全性等快適性に関連する要因が重視され、収益性が選択の指標に入ることはない。よって、唯一の試算価格である比準価格を中心にしながらも、軽井沢町及び御代田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並びにそれらの価格推移に留意し、本基準地の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	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	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	0.0 +2.0 +15.0 0.0 0.0
	軽井沢(県) -3		[109.5] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	23,500							
	前年指定基準地の価格 25,200 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 町の人口増加傾向。生産年齢人口横ばい、老年人口微増。土地取引件数、面積概ね横ばい。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 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。								
	②変動率 年間 +14.6 % 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14日提出
軽井沢(県)-6 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	
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		1㎡当たりの価格		113,000 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 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	82,000 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	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			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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		(都) 1 低専 (30, 50)		
	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		(その他) 自然保護対策要綱		
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、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 自然保護対策要綱 (30, 50)		
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、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。									
(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				113,000 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史料する。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	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価格変動状況要因	[一般的要因] 人口は増加傾向。好調な首都圏経済の影響。長期金利上昇も実需に支えられ地価上昇継続。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 98,600 円/㎡					[地域要因] 地域自体に目立った変化はない。						
	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					[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 103,000 円/㎡											
		②変動率	年間	+14.6 %	半年間	+9.7 %						

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	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	33,800,000 円		1㎡当たりの価格	375,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	280,000 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	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屋敷東側下7 8 6 番 2				②地積 (㎡)		90 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		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		(都)近商 (80, 200) (その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱		
	1:3	店舗 W3		各種専門店が建ち並 ぶ県道沿いの商業地 域		北西6.5m県道	水道、 下水	軽井沢 1.6km				
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 5.5 m、奥行 約 16.5 m、規模			90 ㎡程度、形状 長方形					
	④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)	
	⑤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ものの、付近のテナントの引き合いは堅調。土産品等小売は伸び悩んでいるが、飲食は好調で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		390,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		291,000 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		比準価格は数少ない商業地の事例を駆使し、複合不動産については土地建物の価額配分を見直しながら試算したもので、近隣の市場実態を映した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。本件においてはより実証的な比準価格を重点に収益価格に関連づけ、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) 公 示 価 格	規 準 と し た 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 基 準 地	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	ら の 検 討 対 象 基 準 地 の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 340,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] ホテル、店舗、リゾートマンションが増えつつある。首都圏、海外からの観光客はコロナ禍前に戻っている。						
		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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 特に地域要因の変化はないが、日祭日ばかりではなく平日の人通りが外国人を中心に増えている。						
						[個別的 要 因] 個別的要因の変動はない。						
		②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)5-2 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
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
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	63,900 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	[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		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			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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		(都)近商 (80, 200) (その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱		
	1:2	店舗兼住宅W2		国道沿いに各種小売店舗が建ち並ぶ近隣型商業地域		西16m国道	水道、下水	中軽井沢170m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 60 m、北 90 m				②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 24.5 m、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。		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		星野エリアに向かう通り沿いに位置し、通行量は多く、千ヶ滝温泉エリア開発の情報もあり、地価は上昇傾向が継続と予測する。									
(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 67,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 35,400 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	同一需給圏は軽井沢町全域、特に中軽井沢駅から北に向かう国道146号及び駅前を東西に通る国道18号沿線商業地に強い代替競争関係が作用する。強い集客力を持つ星野エリアに近く県外からの集客に優れるため、主流である小売販売業や飲食業店舗用地の市場参加者として地元以外からの新規参入もみられ、需要は強く取引は活発化している。各取引は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見いだせない。											
(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	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) 指定基準地からの検討	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 60,500 円/㎡				③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 町全域で土地の需要が強いことから、当地域においても取引は活発化し、県外からの参入もみられる。						
	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 ☐ 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。						
	②変動率 年間 +5.6 % 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
軽井沢(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）
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	91,900,000 円		1㎡当たりの価格	208,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	155,000 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	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東野沢原 1 1 5 1 番 1 4				②地積 (㎡) ()		442		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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		(都)近商 (80, 200)		
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 3		店舗、飲食店等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域		西16m県道	水道、下水	軽井沢 880m		(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	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 200 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③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 長方形									
	④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	1 6 m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)
	⑤地域要因の将来予測		首都圏の観光客などで賑わうメイン通り沿いの商業地域。軽井沢駅南側の商業エリア、旧軽井沢銀座との競争は厳しいが、観光客は増加しつつある。商業施設等の整備状況から今後も地価上昇が続くと思われる。									
(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			216,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格			130,000 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作用する。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様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。鑑定評価額は、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	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) 指定基準地からの検討	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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 187,000 円/㎡			③ 価額形成要因の 変動状況		[一般的要因] ホテル、店舗、リゾートマンションが増えつつある。首都圏、海外からの観光客はコロナ禍前に戻っている。						
	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 ☐ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 軽井沢5-1 公示価格 197,000 円/㎡					[地域要因] 同じ通りの所々で店舗新築、改装が進んでいる。場所的に少なかった人通りは増加しつつある。						
	②変動率 年間 +11.2 % 半年間 +5.6 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						