

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(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	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 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	[ 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	倍率	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	小諸市大字加増字濁沢1060番61				地積(㎡)	241	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						
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整然とした分譲住宅地域	南東6.1m市道	水道、ガス、下水	小諸3.3km (都)(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西80m、南50m、北140m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約14.0m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項						
	特記事項	郊外の熟成した住宅団地			街路	基準方位北6.1m市道	交通施設					
	地域要因の将来予測	南大井地区等の佐久平に近いエリアへの住宅地需要の集中に加え、小諸駅を中心とした市街地及びその近郊の需要も堅調に推移し、郊外についても比較的利便性の良い地域は下げ止まりに向かうものと予測する。										
(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	+3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	7,050 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者を中心とする。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。さらに郊外に開発された分譲地は移住者を中心に取引されている模様。当地域は郊外に位置し、需要の中心となっている価格帯は土地1㎡あたりの単価で1万5千円～2万円程度。											
(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的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	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		[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円/㎡	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	[ ]						
	前年標準価格	15,500 円/㎡	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		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 市街地周辺では2万円/㎡以上の取引が見られるようになってきた。南部は引き続き分譲地の売れ行きは好調の模様。						
	-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			[ 地域要因 ] 特別な地域要因の変動はない。						
	代表標準地		標準地			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		公示価格			円/㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(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	7,260,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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	小諸市大字御影新田字池ノ上2121番19				地積 (㎡)	341	法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	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		(その他)				
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	南4.6m市道	水道、ガス、下水	三岡 1.8km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 40 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 18 m、規模 320 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	市南東部で佐久平に近い分譲住宅団地	街路	基準方位北 4.6 m市道	交通施設	三岡駅 東方1.8km	法令 (都) (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	小諸市の住宅地需要は南大井地区等の佐久平に近いエリアが中心であり、市内住宅地の中では高価格帯の取引が多い。佐久平駅北側の開発の影響を受け、今後も堅調に推移するものと予測する。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者を中心とする。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。当地域は佐久平に近い南大井地区に位置し、需要は旺盛で価格は堅調である。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円～2万5千円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は市郊外に開発分譲された住宅団地であり、自己使用の戸建住宅が中心でアパート等の収益物件は少なく、賃貸市場は未成熟なため収益価格は求めなかった。一方、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。よって、市場の実態及び対象不動産の個別性をよりの確に反映している比準価格を採用し、指定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	代表標準地 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	[ ]						
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	小諸(県)-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	15,500 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 104.0 ]	21,500					
			100	[ 103.0 ]	[ 72.8 ]	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		21,000 円/㎡	[ 要因 ] 市街地周辺では2万円/㎡以上の取引が見られるようになってきた。南部は引き続き分譲地の売れ行きは好調の様様。				
	-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/㎡	[ 地域 ] 特別な地域要因の変動はない。				
	公示価格		変動率		年間	+1.4 %	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
小諸(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 将光
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	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		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	小諸市南町2丁目2432番1「南町2-1-2」				地積(㎡)	394	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						
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 S2	低層の店舗兼住宅等が建ち並び国道沿いの商業地域	北東12m国道	水道、ガス、下水	小諸 650m (都)商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 23 m、奥行約 17.5 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	国道141号沿いに低層店舗が建ち並び、住宅等も介在する地域	街路	12m国道	交通施設	小諸駅650m 法令 (都)商業 (90,400) 準防 規制					
	地域要因の将来予測	当市ではコンパクトシティ構想に基づく中心市街地の活性化を図っており、最近当該エリアにおいて店舗の出店が増加している。今後、需要は改善傾向で地価も下げ止まり一部では上昇に転ずると考えられる。										
(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	27,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,500 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	同一需給圏は中心市街地内の既存商業地域、及び周辺の路線商業地域。需要者は地元の小売・飲食業者等が中心である。市ではコンパクトシティ構想に基づき中心市街地の活性化を図ってきた経緯があり、最近では官民による小諸駅周辺のまちづくり支援事業も出され、その実現が期待されている。市中心部では店舗の出店が増加し需要は改善傾向で、地価も下げ止まり一部では上昇に転じつつある。なお、需要の中心となる価格帯は最近の取引が少なく把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は当該地域が自用の店舗を中心とする商業地で賃貸市場の熟成度は低く、収益価格の試算に当たっては想定要素を含まざるを得ないため精度はやや劣る。比準価格は中心市街地内の類似性を有する商業地の実際の取引事例を採用し、これらを基に求めた実証的で信頼性の高い価格である。よって本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、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	代表標準地 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					
(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					
(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 26,600 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/㎡				変動状況	[ 要因 ] 小諸市はコンパクトシティ構想を掲げ、中心市街地の活性化を図っている。最近、当エリアで店舗の出店が増加し需要の改善が窺える。 [ 地域 ] 官民による小諸駅周辺のまちづくり支援事業も出てきており、その実現が期待されている。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%							

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	
小諸(県)5-2	長野県	第1	氏名	西入 将光	不動産鑑定士
鑑定評価額	13,600,000 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14日	(6)路線価 路線価又は倍率	[令和7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		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	小諸市丙字青木442番15				地積(㎡)	577	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) (その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東75m、西50m、南10m、北60m			標準的使用	低層店舗地			
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約15m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
	地域的特性	特記事項	街路	1.8m国道	交通施設	小諸駅北西方2.2km			法令(都)準工(70,200)規制
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 円/㎡		中心市街地では店舗の出店が増加し需要は改善傾向であるが、郊外の路線商業地域における需要は依然弱い。当該地域では空店舗に新規出店があり、市街地周辺の利便性の良い地域は需要に変化も窺え地価は横ばいと予測。				
	収益還元法	収益価格	11,800 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	同一需給圏は市内幹線沿いの商業地域を中心に近隣の佐久市、東御市等の路線商業地域も含む。需要者は沿道サービスを営む市内の事業者、広域で店舗、営業所を展開する県内外の企業である。市内商業地の需要動向は、中心市街地では店舗の出店が増加し需要は改善傾向である他、利便性の良い中心市街地周辺の幹線沿いでは新規出店もあり、一部では需要に変化も窺える。但し、郊外の路線商業地域における需要は依然として弱く、改善の兆しが見られない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的類似地域の観点から佐久市、東御市の類似地域の事例も採用したが、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格が求められた。一方、収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定したが路線商業地の特性から駐車場に面積を要し、建物面積は相対的に限界があるため低位に求められる傾向がある。よって、本件は比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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	代表標準地標準地番号	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	[ ] 100	[ ] 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	[ ] 100	[ ] 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 23,500 円/㎡		[ 要因 ]	小諸市はコンパクトシティ構想を掲げ、中心市街地の活性化を図ってきた。最近、当エリアで店舗の出店が増加し需要の改善が窺える。			[ 地域 ]	[ 個別 ]
	-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/㎡	郊外の路線商業地域における需要は依然弱含みであるが、小諸市街地周辺の幹線沿いでは新規出店も見られる。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。			