

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	461,000,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1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上御原308番11外1筆				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						
	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	(都)1低専(30,50) (その他) 自然保護対策要綱(40,50)					
(2)近隣地域	範囲	東150m、西150m、南150m、北40m			標準的使用	別荘地						
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約70m、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(都)1低専(40,50) 規制					
	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	126,000 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。金融危機以降需給関係は逆転し、一時需要は減少した。平成24年頃より回復傾向が顕著となり、近年はリモート需要も加わり、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	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)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	112,000 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	軽井沢-3	公示価格	119,000 円/㎡					
	変動率	年間	+12.5 %	半年間	+5.9 %							
	変動状況要因	<p>[ 一般的 ] 首都圏を中心に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。</p> <p>[ 地域 ] 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。</p> <p>[ 個別的 ] 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。</p>										

鑑定評価書 (令和4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, 共信不動産鑑定株式会社. Includes details for 軽井沢(県)-2, 長野県, 長野第一, 氏名, 不動産鑑定士 宮本 吉豊.

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4年1月], 34,000 円/m².

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長倉字新田3631番3), area (187 m²), and various valuation methods and market characteristics.

# 鑑定評価書 (令和4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	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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			標準的使用	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東麓の大規模分譲別荘地	街路	6.5m私道	交通	中軽井沢駅北西方4.2km 法令(都)1低専自然保護対策要綱(30,50) 規制						
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	22,200 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。ここ数年は都心部の好調な不動産市況の需要が波及し、さらに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、当該地域も管理状態等の良好な別荘地として人気が高い。取引価格は規模や個別的要因等で区々のため、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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[ 要因 ]	引き続き好調な別荘地需要やコロナ禍の避難需要等から軽井沢町の別荘需要は全体的に旺盛である。							
	前年標準価格	21,600 円/㎡				[ 地域 ]	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。						
	-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				[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。					
標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡										
変動率	年間	+2.8 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社久保田不動産鑑定所. Includes 18,600,000 円 and 75,500 円/m².

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4年1月], 58,000 円/m².

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 (北佐久郡軽井沢町軽井沢東39番18), area (247 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定株式会社
軽井沢(県)-5	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	22,000,000 円		1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	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追分字児玉堰西67番49				地積(㎡)	1,355	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)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	範囲	東260m、西190m、南85m、北100m			標準的使用	別荘地															
	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約35m、規模1,200㎡程度、形状ほぼ正方形																			
	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(都)1低専(30,50) 自然保護対策要綱 規制													
	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、別荘建築が進んでおり、今後も堅調な展開が見込まれる。首都圏需要が広範に及んでおり、地価は上昇局面。今後も強含みの推移が予測される。																			
(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	16,200 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を需給の中心とする。別荘地の需要者は首都圏の個人あるいは法人で、地元の買い手は転売を目的とした業者に限られる。多くは別荘建築を購入目的としており、単なる資産保有目的での取得は少ない。コロナ禍がテレワーク移住など新たな需要を呼び込んだ面があり、今後もこの傾向が続くと思われる。取引される画地規模は様々で需要の中心となる価格帯の把握は困難。																				
(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となることはない。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標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	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														
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	軽井沢(県)-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	21,600 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	16,200														
(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	15,100 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	+7.3 %	半年間	%																
	変動状況	[ 要因 ] 町の人口増加傾向。生産年齢人口微減、老年人口は急ピッチにて増加。コロナ禍がリモートワーク移住など新たな需要を呼び込んでいる。 [ 地域 ] 特に地域要因の変動はない。首都圏の法人個人の需要が及んでいる。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。																			

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社久保田不動産鑑定所. Includes 鑑定評価額: 98,400,000 円 and 1㎡当たりの価格: 76,000 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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月11日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対年標準価格の検討.

鑑定評価書 (令和4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, 共信不動産鑑定株式会社. Includes 27,300,000 円 and 303,000 円/m².

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. Includes dates and price types.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, market characteristics, and comparison methods.

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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	北佐久郡軽井沢町中軽井沢11番17				地積(㎡)	290	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)	
	1:2	店舗W2	国道沿いに各種小売店舗が建ち並び近隣型商業地域	西16m国道	水道、下水	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	範囲	東0m、西40m、南60m、北90m 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12.0m、奥行約24.5m、規模290㎡程度、形状長方形	
	地域的特性	特記事項	街路	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)	
	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、微騰傾向で推移。						
(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	57,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,700 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、飲食店舗用地の需要が地元の需要から広がりを見せ、地元以外の新規の参入も見られる。商業地の取引は件数が少なく、かつ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、厳しい競争環境下において商店街としては衰退化を辿る近隣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	代表標準地標準地番号	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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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	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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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 55,000 円/㎡		価格変動要因の		[ 要因 ] 一般的 人口、世帯数とも+1.6%、+2.3%と増加。近隣型の商業地で主として土地も地元需要であったが、県外からの参入も見られる。			
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[ 地域 ] 特に地域要因に変動はない。車の交通量は多いが、人通りは疎らで商況は依然厳しい。			
	変動率 年間 +1.5% 半年間 %				[ 個別的 ] 特に個別的要因はない。			



鑑定評価書 (令和4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, 共信不動産鑑定株式会社. Includes details for 軽井沢(県)5-3, 長野県, 長野第一, 氏名, 不動産鑑定士 宮本 吉豊.

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4年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「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. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南200m, 北50m. (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 170,000 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。 (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 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. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 156,000 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 +5.1% | 半年間 %.