

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	8,820,000 円		1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 15日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 佐久市中込字東大堰手前3 1 7 8 番 4						②地積 (㎡) ()		291		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) 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	①範囲 東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m						②標準的使用		低層住宅地								
	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 ほぼ長方形																
	④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 4m市道		交通 北中込駅 南東方400m		法令 (都) 2 住居 (70, 160) 準防		規制				
⑤地域要因の将来予測		佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等の好調な需給動向が周辺部に波及しており、中込地区でも需給は比較的堅調で、地価も緩やかな上昇傾向で推移と予測する。															
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 30,300 円/㎡														
	収益還元法		収益価格 13,400 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		同一需給圏は旧佐久市内で、中込地区一帯からその周辺の住宅地域である。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存し、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、市内の需要動向は佐久平駅周辺の好調な需要が周辺部にも波及し、中込地区でも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8000～10000万円程度である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は中込地区、及びその周辺の類似性の高い取引事例を採用し求めた実証的で説得力を有する価格である。他方、収益価格は共同住宅を想定し直接法により試算したが、当該地域では賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。よって、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地との検討を踏まえ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		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		街路 0.0 地域要因 街路 -1.0		
	標準地番号 佐久-3												標準化補正		交通 0.0 交通 -3.9		
		公示価格 33,600 円/㎡		[101.2] 100		[104.0] 100		100 [108.5]		[100.0] 100		30,100		環境 0.0 環境 +14.0		画地 +4.0 行政 0.0	
														行政 0.0 その他 0.0			
(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		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				標準化補正		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
(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 29,900 円/㎡				③価格形成要因の				[一般的] 佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等の好調な需給動向が周辺部にも波及している。				
	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												[地域] 駅や市役所等に近く生活利便性の良好な地域であり、周辺地域を含め需給は比較的堅調である。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡												[個別的] 個別的要因に変動はない。				
②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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		佐久市根々井字辰ノ口320番24外				②地積 (㎡)	317 ()	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) (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 70 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 16 m、奥行 約 20 m、規模		320 ㎡程度、形状		長方形					
	④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4.5m市道	交通施設	北中込駅西方2km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		当該周辺地域では宅地開発が活発化しており、近年、需要は佐久平駅周辺から南方地域にも波及しており、地価は上昇傾向と予測する。									
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		25,800 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
	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	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、800万円～1000万円程度である。											
(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	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	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	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	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 +23.0 0.0 0.0
	佐久(県)-1 前年指定基準地の価格 29,900 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [121.8]	[104.0] 100	25,900						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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。佐久平駅周辺から外縁部にも住宅地の需要は波及している。							
	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] 地域自体に目立った変化はない。							
	② 変動率 年間 +2.4 % 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	20,300,000 円		1㎡当たりの価格		52,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月10日	(6) 路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和8年7月3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		佐久市岩村田字下塚本1 3 4 6 番 2 5 外				②地積 (㎡)		386 ()	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)		
	1:1	住宅 L S2		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	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③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									
	④地域的特性	特記事項	国道1 4 1 号背後の佐久平駅に近い住宅地域		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)	
	⑤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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 52,600 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 29,600 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見做す。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、当該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	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対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 50,100 円/㎡				③ 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。佐久平駅周辺から外縁部にも住宅地の需要は波及している。						
	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] 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。						
	②変動率 年間 +5.0 % 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。						

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	8,340,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3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		佐久市下平尾字下大久保604番5外				②地積 (㎡)	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) (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	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 170 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③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				
	④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7.0m市道	交通施設	岩村田駅2.5km	法令規制	(都) (60, 100)		
	⑤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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			23,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			13,600 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700万円～1000万円程度である。										
(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考する。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	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
	佐久(県) -1 前年指定基準地の価格 29,900 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [131.2]	[102.0] 100	23,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,100 円/㎡			③ 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。佐久平駅周辺から外縁部にも住宅地の需要は波及している。						
	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] 郊外の住宅地だが、地域自体に目立った変化はない。						
	② 変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[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。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
佐久(県)-5 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)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		佐久市三塚字泉野199番19				②地積 (㎡)		267 ()	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) (60, 200) (その他)	
	1.2:1	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並び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			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 150 m、北 120 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 18.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 267 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道142号背後の区画整然とした住宅地域		街路	基準方位北、10m市道	交通施設	中込駅西方3.2km	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は熟成した住宅団地に属し、地域要因に変化は見られず、当面は現状が継続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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,000 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	同一需給圏は佐久市内の住宅地域で、南部及びやや郊外に強い代替関係が認められる。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142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700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該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性をより的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	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正		交通		交通
(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	街路	地域要因	街路
	佐久(県)-1								交通		交通
	前年指定基準地の価格 29,900 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [125.1]	[103.0] 100	24,900		環境		環境
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③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。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,900 円/㎡				[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。						
	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] 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/㎡										
	②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	共信不動産鑑定（株）
佐久（県）-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	5,730,000 円		1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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				②地積 (㎡)	339 ()	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) (60, 100)		
	1:1.2	住宅 L S2	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	①範囲		東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 120 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 17 m、奥行 約 20. m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形				
	④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 5m市道	交通 施設	佐久平駅 西方5.6km	法令 規制	(都) (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測	街区整然とした住宅団地で、安定的に推移している。商業などの中心をなす佐久平駅周辺地域に比較的近く生活利便性は高い。有効需要の高まりから地価は強含みの展開が予測される。							
(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 <

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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8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8年6月15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	①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			②地積 (㎡)	437 ()		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)
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	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	①範囲			東 70 m、西 80 m、南 130 m、北 150 m			②標準的使用		低層住宅地
	③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					
	④地域的特性	特記事項	旧臼田町の中心部に近い既成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)
	⑤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、旧佐久市南端から臼田地区でも需給は改善傾向で、地価もほぼ横ばいで推移と予測する。							
(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 +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に旧佐久市南部を含んだ住宅地域。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。当該地域は旧臼田町の中心部に近い住宅地域で、旧佐久市との合併以降は佐久総合病院の機能分化等により中心部の地盤沈下が顕著で不動産市況の低迷が続いてきた。しかし、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、臼田地区においても需要が改善傾向である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域、及び旧佐久市南部の代替競争関係を有する住宅地の事例を採用し求めており説得力を有する。又、収益価格は当該地域が自用の戸建住宅が中心でアパート等は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は居住の快適性、利便性等が重視され価格が決定されることが一般的である住宅地域の評価であるので収益価格は参考に留め、市場性を反映した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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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	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		標準化補正	地域要因
(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 23,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 佐久平駅周辺の岩村田、長土呂地区等の好調な需給動向が周辺部にも波及している。				
	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] 臼田地区においても需要の改善が窺え、一部では取引が顕在化している。				
	②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。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8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	有限会社 大建
佐久(県)-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月3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	①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			②地積 (㎡)		318 ()	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)				
	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	①範囲			東 30 m、西 60 m、南 150 m、北 120 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 19.0 m、奥行 約 17.5 m、規模			318 ㎡程度、形状 台形						
	④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)				
	⑤地域要因の将来予測		市最南部に位置し、地域要因に変化は見られず、当面は現状が継続するものと予測する。										
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			19,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			5,210 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内の住宅地域で、南部及びやや郊外に強い代替関係が認められる。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。当該地域は旧臼田町の南端で北川工業団地に隣接した住宅地域であり、佐久平駅を核とした市の中心部からは遠距離に位置し、総じて利便性が劣り旧佐久市との合併以降は低迷が続いてきたが、最近では佐久平駅周辺的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	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、収益価格は参考止め、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	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 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-2.9 0.0 +24.0 0.0 0.0
	佐久(県)-7 前年指定基準地の価格 23,000 円/㎡		[] 100	[] 100 [] 101.0	[] 100 [] 120.4	[] 100	19,300						
(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 19,300 円/㎡			③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。								
	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 0.0 % 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8年地価調査）

令和8年7月16日提出
佐久(県)-9 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)-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	6,800,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				佐久市望月字金井原1 2 6 番 3			②地積 (㎡) (412)		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) (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	①範囲				東 80 m、西 65 m、南 90 m、北 50 m		②標準的使用		低層住宅地		
	③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						
	④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)	
	⑤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 16,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 3,180 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に限られており、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	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	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	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				③ 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。					
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,900 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 -2.4 %	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
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	7,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3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		佐久市取出町字東田7 8 7 番 4			②地積 (㎡)		272 ()		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 (50, 80) 準防		
	台形 1.5:1	住宅 S2F1B	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	①範囲		東 45 m、西 30 m、南 30 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 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 台形								
	④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	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は熟成した住宅団地に属し、地域要因に変化は見られず、当面は現状が継続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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 27,700 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	同一需給圏は佐久市内の住宅地域で、南部及びやや郊外に強い代替関係が認められる。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、周辺では公共施設の整備も進み、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の総額で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。小学校等に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) 公示価格を標準とした	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 佐久(県)-1		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	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 29,900 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [110.6]	[101.0] 100	27,700				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,600 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[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。						
	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 +0.4 % 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	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	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	7,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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				②地積 (㎡)	513 ()	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) (60, 100) (その他) (70, 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			
(2)	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 110 m		②標準的使用		農家住宅地		
近 隣 地 域	③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						
	④地域的特性	特記 事項	県道に沿って在来木造住宅 などが並ぶ古くからの地域	街 路	7. 8m県道	交通 施設	佐久平駅 南西方10km	法令 規制	(都) (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測	付近一円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に推移するものと思われる。地価は人口 、世帯数の微増傾向から、底堅い展開が見込まれる。							
(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 7,300 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みられない。少子高齢化が進み、人口は減り続け てきたが、このところ外部への転出が減り、世帯数、人口とも安定している。付近一円、土地取引自体が数少なく需要 の中心となるような価格帯は把握出来ない。								
(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など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、世帯数など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 規 格 標準とした 価格を	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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指 定 からの 検 査 検 討 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
	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 かの 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,370 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 市の人口総数及び生産年齢人口微減、世帯数微増。佐久平駅 周辺地域の人口は増加。土地取引件数減少傾向。				
	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] 特に地域要因の変動はない。布施地区の年間人口、世帯数と も微増。				
	②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)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	4,180,000 円		1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		佐久市中込2丁目14番9外				②地積 (㎡)	125 ()	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)商業 (80, 400) 準防 (その他) (100, 400)		
	1.2:1	店舗兼事務所 S3		各種店舗が建ち並ぶ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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 25 m、南 75 m、北 40 m			②標準的使用		低層店舗事務所併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10.5 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形								
	④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などが建ち並んでいる。		街路	1 6 m県道	交通施設	中込駅 南西方300m	法令規制	(都)商業 (100, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		佐久平駅周辺商業地との競合は厳しいが、撤退する店舗はなく、商況は安定してきている。商業地としての需要は弱いものの地価は周辺住宅地との関係で安定的な推移が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	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 18,100 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働く。需要者は小売販売業、飲食業など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など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み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	定期借地とみられる店舗は散在するものの、建物自体の賃貸借は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。比準価格は市内に散在する類似事例を採用し、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、次第に底堅くなってき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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	佐久5-1	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 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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		37,600 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	33,400			
(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/㎡			$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(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 33,500 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 市の人口総数及び生産年齢人口微減、世帯数微増。土地取引件数減少傾向。佐久平駅南側地区に商業施設の立地が進む。					
	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] 特に地域要因の変動はない。中込地区の年間人口 0.5 % 増加、世帯数 1.2 % 増加。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間	-0.3 %	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)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊
鑑定評価額	6,600,000 円		1㎡当たりの価格		23,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		佐久市下越字上川原194番1外				②地積 (㎡)		281 ()	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)			
	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	①範囲		東 120 m、西 180 m、南 0 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 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記 事項	臼田駅前通りの既成商業地 域。		街 路	12m県道	交通 施設	臼田駅 北西方130m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	国道141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、商況は低迷している。商業地としての需要は 弱いものの地価は周辺住宅地との関係で安定基調が予測される。										
(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				23,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				12,400 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働くのは旧臼田町の商業地域で、 需要者は小売販売業、理容美容など個人向けサービス業、飲食業など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把握出来ない。											
(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中心をなしており、賃貸市場の成熟度は低い。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、地縁の選好性が色濃く、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、収益価格を参考するとともに、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) 公示 価格 と した	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 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,600 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 市の人口総数及び生産年齢人口微減、世帯数微増。土地取引 件数減少傾向。佐久平駅南側地区に商業施設の立地が進む。						
	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] 特に地域要因の変動はない。下越地区の年間人口、世帯数と もに3.6%減少。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率					年間 -0.4 % 半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分会名	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	37,100,000 円		1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		佐久市協和字上沖 1 1 8 番 5				②地積 (㎡)	1,570 ()	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) (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	①範囲		東 180 m、西 150 m、南 150 m、北 150 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 50 m、奥行 約 30 m、規模		1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	沿道型店舗などが建つ国道沿いの商業地域。		街路 16.5m国道	交通施設	佐久平駅西方11km		法令規制 (都) (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		車両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。発展的要因が乏しく、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 23,600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 12,100 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	同一需給圏は佐久市ほか東御市、小諸市、立科町など周辺市町に及ぶ。当市内の幹線ないしは準幹線沿線地域を需給の中心とし、需要者は飲食業、理容美容など個人向けサービス業、小売販売業など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にある。偶発的散発的にみ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把握出来ない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	定期借地の店舗はみ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はないことから、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駆使し、各方面から比較検討を加えたもので、商況停滞などから地価の弱含み傾向が継続する近隣の市場実態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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,900 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 市の人口総数及び生産年齢人口微減、世帯数微増。土地取引件数減少傾向。佐久平駅南側地区に商業施設の立地が進む。				
	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。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。協和地区の年間人口微減、世帯数微増。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14日提出
佐久(県)5-4 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)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	29,400,000 円		1㎡当たりの価格		59,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月3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		佐久市岩村田字塚本1307番14			②地積 (㎡)		495 ()		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		⑨(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	①範囲		東 70 m、西 200 m、南 0 m、北 30 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④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 17 m県道	交通施設	佐久平駅850m		法令規制	(都)1住居 (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		佐久平駅南土地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予測する。									
(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 60,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 38,000 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確な賃料水準把握の困難性等から精度は劣る。従って、商業地の事例が乏しいため、需給圏域を拡大のうえ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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,500 円/㎡			③価格変動要因の	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。							
	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 佐久平駅南土地地区画整理事業の完了に伴い、商業集積が進んでいる。							
	②変動率 年間 +3.3 % 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㎡当たりの価格	34,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	26,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		佐久市岩村田北1丁目13番5				②地積 (㎡)	1,710 ()	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)準工 (60, 200)			
(2) 近隣地域	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)			
	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 90 m、北 120 m		②標準的使用		低層店舗地			
(3) 最有効使用の判定	③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							
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤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予測する。								
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3.0
	収益還元法		収益価格		19,400 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、当市の商業繁華性は佐久平地区に集中し、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	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対象基準地の標準価格 (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
	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対象基準地の標準価格 (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
	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 34,000 円/㎡			③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。					
	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] 地域自体に目立った変化はない。					
	②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㎡当たりの価格	30,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 15日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		佐久市中込字西妻神3 2 2 0 番 6			②地積 (㎡)		861 ()	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)準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	台形 1:1.5	店舗 S2		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			
(2) 近隣地域	①範囲		東 85 m、西 30 m、南 200 m、北 120 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 25 m、奥行 約 34 m、規模 850 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④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. 6m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
	⑤地域要因の将来予測	佐久市の商業地は佐久平駅周辺から国道1 4 1 号沿線を中心に展開しており、需要もそれらに集中する傾向のため、既存の路線商業地では需要が弱含みで停滞傾向が続いている。								
(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 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内の幹線、準幹線沿いの商業地域である。需要者は沿道型店舗、営業所等を目的とした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店舗、自動車関連の営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。同沿線は市役所を核とし商業集積度の比較的高い地域であるが、近年では幹線沿いの商業需要は佐久平地区を貫く国道1 4 1 号沿いが中心となっており、当該地域及び既存路線沿いの地域は停滞傾向で需要も弱含みで推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は旧佐久市内を縦横断する幹線沿いの商業地における実際の取引事例を基に求めており、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、建物面積には相対的に限界があるため低位に求められた。よって、市場の実態を反映している比準価格を中心に収益価格を比較考量し、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) 公示価格を標準とした	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 佐久市の商業地は佐久平駅周辺から国道1 4 1 号沿線を中心に展開しており、需要もそれらに集中する傾向がある。					
	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] 市役所周辺における既存の路線商業地域で、需要は佐久平駅周辺から国道1 4 1 号等へ分散しており、弱含みで推移している。					
	②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。					