

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
小海(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	7,130,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 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	円/㎡ 1.0 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		南佐久郡小海町大字豊里字まま下2 7 3 番 4 外				②地積 (㎡)	360 ()	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) (70, 200) (その他) (土砂災害警戒区域) (80, 200)		
	台形 1.2:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い中に店舗等が見られる既成住宅地域	北東4.2m町道	水道、下水	小海 660m			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 60 m、南 230 m、北 160 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 20 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	町中心部に位置する旧来からの既成住宅地域	街路	基準方位北 4. 2 m町道	交通施設	小海駅 北方660m	法令規制 (都) (土砂災害警戒区域) (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	町中心部に存する既成住宅地域で、役場、病院、国道沿いの店舗等に近く町内では利便性の良い地域である。但し、小海町自体が佐久圏域の中心から遠距離に位置し、需要は町全体的に低調で地価の下落傾向が続いている。							
(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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 19,800 円/㎡			方位 +1.0			
	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	同一需給圏は小海町を中心に近隣の佐久穂町、旧臼田町等を含む住宅地域である。需要者は町内の居住者が中心で、近隣町村からの転入者も含む。当該地域は町中心部に近い既成住宅地域であり、国道1 4 1号の至近背後で役場、総合病院、国道沿いの店舗等に近く町内では利便性の良好な地域である。但し、小海町自体が佐久圏域の中心である佐久平駅周辺から遠距離に位置し、総体的に接近性、利便性が劣るため需要の低迷が続き、地価も下落傾向で推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小海町内に要因比較可能で適切な取引事例が殆どないため、同一需給圏を広範囲に捉え広域から取引事例を採用したが、価格に影響を与える諸要因を詳細に検討し妥当性を有する価格が求められた。又、当該地域は古くからの集落で周辺には店舗も見られるが、自用の戸建住宅が中心でアパート等はなく、投資採算性の合う収益物件を想定することは現実的でないため収益還元法は非適用とした。よって、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 20,100 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 少子高齢化、人口減少等の構造的課題を抱え、更には佐久圏域の中核である佐久市から遠距離に位置し、需要は町全体的に低調である。				
	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] 町中心部に近い既成住宅地域で町内では利便性が良いが、需要は顕在化し難く、地価も下落傾向で推移している。				
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。又、土砂災害のイエローゾーンに属するが価格に影響はない。				

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	
小海(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	4,970,000 円		1㎡当たりの価格		21,700 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		南佐久郡小海町大字小海字清水平上ミ4 2 7 7 番1 外				②地積 (㎡) (229)		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) (70, 200) (その他)		
	1:2.5	店舗兼住宅 S3		飲食店舗、小売店舗等が集まる駅前の商業地域		南東12m県道	水道、下水	小海 70m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 75 m、北 150 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 10 m、奥行 約 23 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	小海駅前の商店街で休業、閉店も見られる		街路	1 2 m県道		交通施設	小海駅 北方70m	法令規制 (都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		小海町では佐久市等の大型店舗等への顧客の流出傾向が強く、当該地域は空洞化が進行し衰退傾向で推移している。又、新規需要が顕在化し難い状況で、地価の下落傾向が続いている。									
(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		高低差 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,700 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因		高低差 -3.0			
	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	同一需給圏は小海町及び近隣の南牧村、佐久穂町、佐久市を含む商業地域、住・商混在地域である。需要者は小売店、飲食店等を営む地元の事業者が中心である。当該地域は小海駅に近接する県道沿いの既存商業地で、町の中心的な商業エリアである。しかし、小海町では佐久市等の大型店舗等への顧客の流出傾向が強く、空洞化が進み衰退傾向で推移し、需要が顕在化し難い状況である。なお、商業地の取引が皆無に近いため需要の中心となる価格帯の把握は難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小海町の商業地の取引事例が皆無のため、比準価格は同一需給圏を広範囲に捉え南牧村、佐久市の取引事例を採用したが、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。又、当該地域は賃貸市場が未成熟であり、町内及び周辺町村において適切な賃貸事例が得られないことから収益還元法は非適用とした。よって、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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,100 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 少子高齢化、人口減少等の構造的課題を抱え、更には佐久圏域の中核である佐久市から遠距離に位置し、需要は町全体的に低調である。						
	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 小海町では佐久市等の大型店舗等への顧客の流出傾向が強く、当該地域では空洞化が進行し衰退傾向で推移している。						
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。						