

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
佐久穂(県)-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）
佐久穂(県)-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	7,370,000 円		1㎡当たりの価格	18,200 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		南佐久郡佐久穂町大字高野町字三本木1700番26			②地積(㎡)	405 ()		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)		
	1:1.5	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	南東4.7m町道	水道、下水	羽黒下1.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 150 m、北 80 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 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	旧西小学校の北東側に開発された高台の中規模住宅団地（三本木団地）。		街路	基準方位 北 4.7 m町道	交通施設	羽黒下駅 南西方1.8km	法令規制 (都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅団地で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。土地需給も安定している。									
(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 18,200 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	同一需給圏は佐久穂町全域に及び、佐久市の南部を含む。需要者は佐久穂町内、佐久市の事業所に勤務する地元居住者を中心とする。人口減少、少子高齢化などから有効需要層が薄く、一円的地価は長期下落基調にあったが、全般景気の影響傾向などを受け、生活利便性の高い地域では下げ止まってきている。土地取引が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	近隣一円に賃貸共同住宅などの収益物件は数少なく、戸建住宅の賃貸事例もみられない。価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択指標に入らないため、収益価格の試算は行わなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準とし、旧佐久町の人口、世帯数、高齢化などの推移動向を考慮に入れるとともに、前年価格との均衡に充分留意の上、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	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 18,200 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的 要因] 町の人口は年間約1.4%減少、世帯数微増。生産年齢人口は減少を続ける一方、老年人口は横ばい推移。					
	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] 近くの小学校跡地に中高一貫校開校。三本木地区の人口、世帯数は横ばい。					
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
佐久穂(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）
佐久穂(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	4,400,000 円		1㎡当たりの価格	16,100 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		南佐久郡佐久穂町大字畑1 4 3 番 8				②地積 (㎡) (273)		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)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び新興の住宅地域		西5m町道	水道、下水	八千穂 920m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 20 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	千曲川左岸堤防に隣接して開発された中小規模の住宅団地（宮前団地）。平坦地勢。		街路	基準方位 北 5 m町道	交通施設	八千穂駅 北西方920m		法令 (都) (70, 200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅団地で今後も安定的な推移が見込まれる。旧八千穂村では人口減少が続いており、地価はやや弱含みの動きが続くと思われる。										
(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		16,100 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	同一需給圏は佐久穂町の全域に及び、小海町北部を含む。需要者は同一需給圏のうち旧八千穂村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、人口は減り続ける一方、高野町など利便性の高い地域への転出圧力もあって有効需要は限られる。土地取引自体が極めて少な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	近隣一円にアパートなどの収益物件はほとんどなく、戸建住宅の賃貸事例もない。価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性が考慮されることはないため、収益価格は求めなかった。唯一の試算価格である比準価格を標準とし、旧八千穂村の人口、世帯数、高齢化などの推移動向を踏まえ、前年価格との均衡に充分留意の上、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 [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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	佐久穂(県)-1									0.0		-1.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100 [103.0]	100 [112.2]	100 [102.0]		16,100		0.0	+3.0	+10.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動状況	[一般的要因] 町の人口は年間約1.4%減少、世帯数微増。生産年齢人口は減少を続ける一方、老年人口は横ばい推移。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,200 円/㎡				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。宮前地区の人口は減少傾向、世帯数は横ばい。							
	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				[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	-0.6 %	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）	
佐久穂(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	19,800,000 円		1㎡当たりの価格		22,800 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		南佐久郡佐久穂町大字高野町字屋敷田5 1 1 番 1				②地積 (㎡)	870 ()	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)		
	台形 1:1.2	店舗 W1		中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		北西11m国道、南西側道	水道、下水	海瀬 800m		(その他) (80, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 135 m、南 190 m、北 80 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 29 m、奥行 約 30 m、規模 870 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	役場に近接する国道沿線商業地域。		街路 1 1 m国道	交通施設	海瀬駅 北西方800m		法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	町中心部の国道沿線商業地域。一部の郊外型店舗や佐久市の大型商業施設などへ顧客が流れ、停滞感を伴って推移している。商業地としての需要は細いが、地価は周辺住宅地との関係で安定基調が続くと思われる。										
(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	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 23,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 11,000 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	同一需給圏は佐久穂町全域に及び、佐久市、小海町の幹線沿線を含む。南北に延びる国道1 4 1号線沿線が需要の中心で、需要者は小売販売業、飲食業、流通業などを行う地元の事業者を主とする。付近の国道沿線は佐久市各所に展開する大型店などとの競合で停滞色が濃い。景気回復傾向から流通業施設用地などの新規需要もみられるようになってきているものの、有効需要層は薄い。地価は調整傾向ながら周辺住宅地価との関連もあって次第に底堅くなってきている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなし、総じて賃貸市場の成熟程度は低い。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、地域柄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がある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、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に決定した。											
(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 22,900 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的] 町の人口は年間約1. 4 %減少、世帯数微増。生産年齢人口は減少を続ける一方、老年人口は横ばい推移。						
	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] 特に地域要因の変動はない。高野町地区の人口は微減、世帯数は横ばい。						
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。						