

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
軽井沢(県)-1 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
軽井沢(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	768,000,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 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	155,000 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		北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原 3 0 8 番 1 1 外				②地積 (㎡) (3,656)		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 (30, 50)			
	1:1.5	建築中	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		(その他) 自然保護対策要綱 (40, 50)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 40 m			②標準的使用		別荘地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	平坦な山林に良質な別荘、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	法令規制	(都) 1 低専 自然保護対策要綱 (40, 50)		
	⑤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する。地域内での供給はほとんど無いが、高級別荘地への需要は強く、町内各所で破格の取引もみられ、価格は上昇が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	別荘地						(4) 対象基準地の個別的要因	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 210,000 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に位置する町内随一の別荘地域である。同一需給圏は町内のグレードの高い別荘地域、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。新型コロナからの避難需要を契機に町内の別荘地需要は急速に増加し、リモートワークや二地点居住の実需に加え、現在はインバウンド関連の投資が町全体の地価を押し上げている。当該地域では供給はほとんどないが、潜在的な需要は常に強く、規模、総額はともに把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、他の基準地価格とのバランスも勘案して、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 183,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全国的に知名度の高い町内別荘地の需要は、首都圏を中心に旺盛であり、地価は上昇傾向にあるが供給は限定的である。						
	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 軽井沢-3 公示価格 195,000 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +14.8 %	半年間 +7.7 %								

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）
軽井沢(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	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	61,000 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	46,000 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		北佐久郡軽井沢町大字長倉字新田3 6 3 1 番 3				②地積 (㎡)	187 ()	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) (その他) 高度1種最高10m 自然保護対策要綱 (60, 160)	
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅が多くアパートも見られる住宅地域		東4m町道	水道、下水	中軽井沢 700m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 60 m、南 130 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 14 m、奥行 約 13 m、規模		180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	生活利便施設、文教施設への接近性に恵まれた既成住宅地域。		街路	基準方位 北 4 m町道	交通施設	しなの鉄道中軽井沢駅 南西方700m	法令規制 (都) 1 住居 高度1種最高10m 自然保護対策要綱 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	利便性の高い既成住宅地域で、利用現況に変化は窺えない。近隣一円にも首都圏の住宅需要が及んでおり、地価は上昇している。今後も上昇基調が続くと思われる。								
(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 61,000 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	同一需要圏は軽井沢町全域に及び、中軽井沢駅圏の一般住宅地域により強い代替競争関係が作用する。地元居住者の需要は底堅いが、首都圏などからの移住を目的とした需要を主とする。一円は数年来地価上昇が続いており、常時引き合いが多いことから今後も同様の傾向が続くと思われる。需要の中心となる価格帯は土地総額で 1 0 0 0 万円台前半であるが、高低の幅があり高値での取引も見受けられる。戸建物件は少ない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅敷地としての利用を中心とする地域で、散在する賃貸共同住宅は遊休地利用の一方途として建築されている。土地価格に見合うような賃料は見込めず、本基準地はアパートを建てるには画地規模がやや小さいこともあって収益還元法は適用しなかった。鑑定評価額は軽井沢町に散在する地価公示標準地及び地価調査基準地との価格バランスに留意するとともに周辺環境及び土地需給の状況を踏まえて前年価格との均衡を吟味し、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 54,500 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的] 町の人口微増 (プラス 0.2 %)。生産年齢人口、老年人口ともに増加傾向。軽井沢駅近くに 17 店舗を擁する商業施設オープン。				
	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] 特別な地域要因の変動はない。首都圏法人個人の住宅地需要引き続き堅調。				
	②変動率 年間 +11.9 % 半年間 %					[個別的] 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	有限会社 大建
軽井沢(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	31,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,800 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		北佐久郡軽井沢町大字長倉字小谷ヶ沢2 1 3 9 番 1 5 5 9				②地積 (㎡)	991 ()	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 (30, 50)				
	1:2	別荘W2	大規模別荘団地内で中規模別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域	南6.5m私道	水道	中軽井沢4.2km		(その他) 自然保護対策要綱				
(2) 近隣地域	①範囲		東 450 m、西 400 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用		別荘地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	大手デ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	6.5 m 私道	交通施設	中軽井沢駅北西方4.2km		法令規制	(都) 1 低専 自然保護対策要綱 (30, 50)		
	⑤地域要因の将来予測		軽井沢町全域で首都圏等からの別荘地需要が旺盛であり、当該地域も管理状態等の良好な別荘地として需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。実需のほか投資目的も散見され、さらに需要は増大すると予測する。									
(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		31,800 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		同一需給圏は旧軽井沢や南ヶ丘等を除く町内所在の別荘地域。需要者は首都圏に在住する所得水準の比較的高い個人及び県内外の法人が中心である。ここ数年当町の別荘地はリモートワークや二地点居住に起因する需要が顕在化し、町全体で別荘需要は旺盛であり、加えて最近では別荘建築後高額での転売も増えていることから、地価の上昇継続が予測される。なお規模や個別の要因等がまちまちのため、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。本件は地域のグレードや自然環境等が価格決定の主な要因となる別荘地であり、比準価格は類似性の高い別荘地の取引事例を基に、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、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ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		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	地域要因	街路 -3.8	
	標準地番号 軽井沢-5								交通 0.0		交通 0.0	
	公示価格		$\frac{106.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{87.2}$	$\frac{100.0}{100}$	31,800		環境 0.0		環境 0.0	
	26,100 円/㎡								画地 0.0		行政 +3.0	
									行政 0.0		その他 -12.0	
									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 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格								交通		交通	
	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			環境		環境	
									画地		行政	
									行政		その他	
									その他			
(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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 軽井沢町の別荘地域は、移住目的や二地点居住等の実需のほか投資目的の需要もみられる。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。							
	前年標準価格 27,600 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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/㎡											
	②変動率											
	年間 +15.2 % 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
軽井沢(県)-4	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	25,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	105,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	79,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等 北佐久郡軽井沢町軽井沢東39番18					②地積 (㎡)	247 ()	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) 1 住居 (60, 200)			
	1:1.2	住宅W2	空き地も見られる区画整然とした住宅地域	東5m道路	水道、下水	軽井沢900m		(その他) 高度1種最高10m 自然保護対策要綱			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 m、北 30 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 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	軽井沢駅から徒歩圏内で、矢ヶ崎公園、大賀ホール等に近接する地域	街路	基準方位北5m道路	交通施設	軽井沢駅北東方900m	法令規制	(都) 1 住居 高度1種最高10m 自然保護対策要綱 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	軽井沢駅へ徒歩圏内で、駅南の大型商業施設等にも近い利便性の高い地域であり、都心への通勤圏でもあるため移住、二拠点居住目的の需要も窺え、地価は強含みで推移と予測する。									
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		105,000 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	同一需給圏は軽井沢駅、中軽井沢駅を核とした一帯の住宅地域、住宅系の混在地域。需要者は町内の居住者、町内への移住者等である。当該地域は軽井沢駅へ徒歩圏内で、駅南の大型商業施設等にも近い利便性の高い地域である。又、需要動向は旧軽井沢を中心とした旺盛な別荘需要が周辺部にも波及しており、更には移住、二拠点居住目的の需要も顕在化する等、駅周辺は需要を高めている。なお、需要の中心なる価格帯は取引価格に幅があり把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、軽井沢駅に近接した類似地域の実際の取引事例を中心に決定した実証的で信頼性の高い価格である。又、当該地域は自用の戸建住宅が中心で周辺にはアパート等も存するが、別荘や保養所も多く、自己利用目的の取引が支配的で収益目的の取引はほとんどなく、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視され価格が決定されることが一般的な住宅地域であることから、収益還元法は適用せず、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 93,900 円/㎡			③ 変動状況の要因	[一般的] 都心の不動産市場を反映した投資マネーが流入し、軽井沢町の別荘需要は旺盛で、地価も全体的に上昇傾向で推移している。						
	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] 軽井沢駅へ徒歩圏内で、都心への通勤圏でもあるため移住、二拠点居住目的の需要も窺え地価は強含みである。						
	② 変動率 年間 +11.8 % 半年間 %				[個別的] 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）
軽井沢(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	37,300,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 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		北佐久郡軽井沢町大字追分字児玉堰西67番49				②地積(㎡)	1,355()	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)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	①範囲		東260m、西190m、南85m、北100m				②標準的使用		別荘地						
	③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										
	④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。南向き微傾斜地勢。	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		法令規制	(都)1低専 自然保護対策要綱(30,50)					
	⑤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、別荘建築が進められている。首都圏法人個人の需要が広範に及んでおり、地価は上昇の最中にある。今後も上昇基調が続くと思われる。													
(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			27,500 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、御代田町北東部を含む。そのうち、軽井沢町西部の追分地区により強い代替競争関係が働く。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。良好な自然環境、値頃感のある地価水準などから人気が高く、数年来地価上昇が続いている。取引の規模は1000㎡強が多いが、地積、単価ともバラツキが大きく、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		純化された別荘地域であり、貸家などの収益物件はほとんどみられない。また、取引に際しては品等、植生、眺望、安全性など快適性に関連する要因が重視され、収益性は選択の指標に入らない。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基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)	公示価格を規準とした	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	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	0.0 +2.0 +13.0 0.0 0.0
		軽井沢(県)-3													
		前年指定基準地の価格		27,600 円/㎡	[115.2] 100	100 [100.0]	100 [115.3]	[100.0] 100		27,600					
(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			③価格変動要因	④一般的な要因									
		■ 継続 ☐ 新規				町の人口微増(プラス0.2%)。生産年齢人口、老年人口ともに増加傾向。軽井沢駅近くに17店舗を擁する商業施設オープン。									
		前年標準価格 23,500 円/㎡				④地域的要因									
		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				周辺各所で別荘建築が進んでいるが、付近の利用状況に特段の変化はない。首都圏法人個人の引き合いが強く高値での取引も数多い。									
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地				④個別的的要因									
		標準地番号				個別的要因に変動はない。									
		公示価格													
		②変動率													
			年間	+17.0 %	半年間	%									

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	
軽井沢(県)-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	168,000,000 円		1㎡当たりの価格		130,000 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13日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	94,000 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		北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1 0 5 2 番 1 4 2				②地積 (㎡) (1,295)		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 (30, 50)
	1:2	別荘 W2		中規模別荘のほか保養所も散在する別荘地域		南東7m町道	水道	軽井沢 2.5km		(その他) 自然保護対策要綱
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の閑静な別荘住宅地域				7.0m町道		交通施設	
(3) 最有効使用の判定	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(4) 鑑定評価の手法の適用	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(5) 市場の特性	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(7) 公示価格	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(8) 指定基準地からの検討	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(9) 対象基準地の検討	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	
(10) 価格変動要因	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 120 m、北 200 m				②標準的使用		別荘地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 47 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		南ヶ丘地区の別荘住宅地域で、旺盛な首都圏需要を背景として、高品等の別荘地を中心とする土地取引は強含みで、当面は現状を維持すると予測するが、今後の金利動向に注視が必要である。				7.0m町道		交通施設	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
軽井沢(県)5-1 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）
軽井沢(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	39,200,000 円		1㎡当たりの価格	435,000 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	320,000 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		北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字屋敷東側下7 8 6 番2				②地積 (㎡) ()		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)	
	1:3	店舗 W3	各種専門店が建ち並び県道沿いの商業地域		北西6.5m県道	水道、下水	軽井沢 1.6km		(その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱	
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 50 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 5.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	観光客などが集中する旧軽井沢銀座商店街。近年、オフシーズンも人通りが多い。		街路	6. 5 m県道	交通施設	軽井沢駅 北方1.6km	法令規制	(都)近商 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測		首都圏、海外の観光客などで賑わう繁華な商店街。軽井沢ショッピングプラザとの競合は厳しいものの、飲食が好調で今後も底堅い推移が見込まれる。							
(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		450,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		344,000 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		同一需給圏は軽井沢町全域に及び、県道旧軽井沢軽井沢停車場線沿線の旧軽井沢銀座通りを需給の中心とする。需要者は小売販売業、飲食業などを営む首都圏の法人個人を中心に、地元の法人個人も競合する。軽井沢駅南側に展開する軽井沢ショッピングプラザとの競争は厳しいものの、旧軽井沢銀座は知名度に優れ、高い繁華性を保持する。商業地の取引は件数が少なく、かつ個別の事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要因比較可能な事例を駆使し、複合不動産については土地建物の価額配分に検討を加えながら試算したもので、近隣の市場実態を反映した実証的な価格と位置付けられる。収益価格は総収益査定において標準的な賃貸事例から、総費用は標準的な費用率をもとに試算したものである。本件においてはより具体的な比準価格を軸に収益価格を関連づけ、近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡を検討し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(8) 公示価格	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 375,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 町の人口微増(プラス0. 2%)。軽井沢駅近くに1 7 店舗を擁する商業施設オープン。町の観光客数はコロナ禍以前に戻っている。					
	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] 特に地域要因の変化はないが、日祭日ばかりではなく平日の人通りが外国人を中心に多くなっている。					
	②変動率 年間 +16.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
軽井沢(県)5-2 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
軽井沢(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 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	53,000 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 北佐久郡軽井沢町中軽井沢 1 1 番 1 7				②地積 (㎡) (290)		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)	
	1:2	店舗兼住宅 W2	国道沿いに各種小売店舗が建ち並ぶ近隣型商業地域	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	①範囲 東 0 m、西 40 m、南 60 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 12.0 m、奥行 約 24.5 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	中軽井沢駅前通り沿いの既成商業地。	街路 1 6 m 国道	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)
⑤地域要因の将来予測		星野エリアに向かう通り沿いに位置し、通行量は多く、千ヶ滝温泉エリア開発の情報もあり、地価は上昇傾向が継続と予測する。						
(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		ない
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 74,200 円/㎡					
		収益還元法	収益価格 46,400 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		同一需給圏は軽井沢町全域、特に中軽井沢駅から北に向かう国道 1 4 6 号及び駅前を東西に通る国道 1 8 号沿線商業地に強い代替競争関係が作用する。強い集客力を持つ星野エリアに近く県外からの集客に優れるため、主流である小売販売業や飲食業店舗用地の市場参加者として地元以外からの新規参入もみられ、需要は強く取引は活発化している。各取引は個別の事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いだせない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適切に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性を反映し規範性は高い。一方収益価格は多くの想定事項を条件として試算している。よって対象地は商業地であり市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格との検討を踏まえ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 軽井沢5-2 公示価格 89,800 円/㎡	②時点修正 $\frac{[105.9]}{100}$	③標準化補正 $\frac{100}{[102.0]}$	④地域要因の比較 $\frac{100}{[134.6]}$	⑤個別的要因の比較 $\frac{[100.0]}{100}$	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 69,300	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +10.0 交通 -10.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +36.0
	(9) 指定からの検討 ①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡		②時点修正 $\frac{[]}{100}$	③標準化補正 $\frac{100}{[]}$	④地域要因の比較 $\frac{100}{[]}$	⑤個別的要因の比較 $\frac{[]}{100}$	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
(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 63,900 円/㎡ 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/㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 %		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 町全域で土地の需要は強く、当地域においても取引は活発化し、県外からの参入もみられる。 [地域要因] 特別な地域要因の変動はない。 [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）
軽井沢(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	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	250,000 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	180,000 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		北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字東野沢原1 1 5 1 番 1 4				②地積 (㎡)		442 ()	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)		
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 3		店舗、飲食店等が建 ち並ぶ県道沿いの商 業地域		西16m県道	水道、 下水	軽井沢 880m		(その他) 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (90, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 200 m、北 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	軽井沢駅から旧軽井沢銀座 に到る県道の沿線商業地域		街 路	1 6 m県道		交通 施設	軽井沢駅 北方880m		法令 規制	(都)近商 高度2種最高13m 自然保護対策要綱 (90, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	春から秋にかけ、首都圏の観光客などで賑わうメイン通り沿いの商業地域。軽井沢駅付近の商業エリア、旧軽銀座との競争は厳しいものの、有効需要に支えられ、地価は上昇傾向が続くと思われる。										
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		260,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		166,000 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働く。需要者は飲食業、小売販売業などを営む首都圏の法人個人が中心で、ホテル、マンション用地需要も根強い。ショッピングプラザ、T-S I T Eがある軽井沢駅付近と旧軽井沢銀座との間に位置して競合は厳しいが、メイン通りとして人通りが増えつつあり、商環境は上向いている。散発的に出現する土地取引の価格は様々で高値事例もみられる。											
(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映した具体的実価格と捉えられる。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もとに試算したものである。鑑定評価額は、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、周辺環境を踏まえて前年価格及び半年前価格との均衡を充分検討し、上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 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 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 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 208,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 町の人口微増(プラス0.2%)。軽井沢駅近くに17店舗を擁する商業施設オープン。町の観光客数はコロナ禍以前に戻っている。							
	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 軽井沢5-1 公示価格 228,000 円/㎡				[地 域 要 因] 至近でレジデンス(建築面積約1330㎡)建築中。店舗、ホテル、リゾートマンション用地等の需要が旺盛で、地価上昇が続いている。							
					[個別的 要 因] 個別的的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +20.2% 半年間 +9.6%											