

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
御代田(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）
御代田(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	8,520,000 円		1㎡当たりの価格	24,000 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	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		北佐久郡御代田町大字御代田字大林4108番1226			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)1低専 (50, 80)			
	1.2:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建 ち並ぶ区画整然とし た住宅地域	南東4.5m町道	水道、 ガス、 下水	御代田 2.2km	(その他)			
(2)	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 65 m、北 85 m			②標準的使用		戸建住宅地			
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	街区整然とした住宅団地（ 西軽井沢団地）。南西向き 緩傾斜地勢。		街 路	基準方位 北 4.5m町道	交通 施設	しなの鉄道御代田駅 東方2.2km	法令 規制	(都)1低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の 将来予測	街区の整った居住環境の良好な地域。周囲一円、移住を目的とした有効需要が強く、地価は上昇中。生産年齢人口、世帯数などの趨勢から今後も地価上昇が続くと思われる。									
(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	+3.0
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		24,000 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			同一需給圏は御代田町全域に及び、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含む。特に代替競争関係が強く作用するのは、近隣地域から700m内外の郊外型住宅地域である。需要者は御代田町居住の一次取得者から軽井沢町、他県からの移住希望者へと広がり、首都圏の別荘地需要も強くなっている。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要が厚く需給は引き締まっている。土地は800万円程度が需要の中心であるが、高値での取引もみられる。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			散見されるアパートは遊休地利用の一方途として建築される傾向が強いため、土地価格に見合うような収益は見込めない。また、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、収益性が選択の指標となることは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、人口、世帯数の推移動向に留意するとともに前年価格との均衡を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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
		御代田(県)-2 前年指定基準地の価格 23,300 円/㎡	[113.7] 100	100 [102.0]	100 [111.4]	[103.0] 100	24,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		0.0 +2.0 +6.0 +3.0 0.0 0.0
(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 21,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 町の人口総数年間0.8%増、世帯数1.9%増。生産年齢人口、老年人口とも増加傾向。他県、軽井沢からの移住需要堅調。					
		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が、残っている空地に住宅建築が進んでいる。					
		②変動率 年間 +14.3 % 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）
御代田(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	9,410,000 円		1㎡当たりの価格	26,500 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		北佐久郡御代田町大字御代田字休ヶ原2 7 1 4 番 3 8				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) 1 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び、区画整然とした既成住宅地域		西4.7m町道	水道、ガス、下水	御代田 1.4km	(その他) (60, 188)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 90 m、南 160 m、北 80 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 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	商業施設、文教施設への接近条件に恵まれた住宅地域。南向き緩傾斜地勢。		街路	規方位 北 4. 7 m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅南方1.4km	法令 (都) 1 中専 (60, 188) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	生活利便性に優れる街区整然とした住宅団地（平和台）。利用状況は安定しているが、周囲一円有効需要が厚く、近隣の地価も上昇基調が予測される。									
(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 26,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 7,810 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	同一需給圏は御代田町ほか、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含み、近隣地域から400m内外の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が働く。需要者は御代田町居住の一次取得者から他県、軽井沢町からの移住希望者に広がり、首都圏の別荘地需要も強くなっている。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要が強く需給は引き締まっている。土地は1000万円前後が需要の中心であるが、高値取引も散見される。新築の戸建物件は数少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一円に散在する賃貸共同住宅の多くは遊休地利用の一方途として建築されるため賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性などの優劣が地価水準ほどには反映されない。また、賃料には持ち家に対する根強い需要が映し出されず、住宅地価を捉え難い面もある。鑑定評価額は、一円の土地取引は自用目的が圧倒的中心をなしているため、比準価格を標準に収益価格を参酌し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性にも留意して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 23,300 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 町の人口総数年間0.8%増、世帯数1.9%増。生産年齢人口、老年人口とも増加傾向。他県、軽井沢からの移住需要堅調。						
	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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +13.7 %	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
御代田(県)5-1 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
御代田(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	4,970,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 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		北佐久郡御代田町大字御代田字一里塚 2 4 8 4 番 3				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)		
	1.5:1	店舗兼住宅 S2	店舗併用住宅が多い旧道沿いの商業地域		南東6.3m町道	水道、ガス、下水	御代田 320m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 130 m、北 20 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 18 m、奥行 約 12 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	御代田駅に近い旧街道沿いの既成商業地域。		街路	6. 3 m町道	交通施設	御代田駅 南東方320m		法令規制 (都)近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		周辺幹線道路及び佐久市への顧客の流出等により商況は低迷し、衰退傾向のまま推移しているが、御代田町における住宅地への強い需要の影響を受け、価格は上昇継続と予測する。								
(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		23,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
			収益還元法		収益価格		11,600 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		同一需給圏は御代田町及びその隣接市町内に所在する商業地域、主たる需要者は店舗を建築し自ら営業することを目的とする法人または個人が想定される。潜在的な供給力はあるものと推測するが、御代田町内の商業地域は低迷が続き需要は弱く、取引はほとんどない。一方、明確に商業地域と区分されるエリアは狭く、価格水準も住宅地に近いため強い住宅地需要の影響を受け、商業地の需要は弱いにもかかわらず価格は上昇する現象が起きている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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与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	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	⑧地域要因	街路 +6.0	
	標準地番号 御代田5-1						標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0	
(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 0.0	⑧地域要因	街路 +6.0
	前年指定基準地の価格							標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0
	円/㎡							環境 0.0		環境 +11.0	
								画地 +3.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因	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 0.0	⑧地域要因	街路 +6.0
	■ 継続 □ 新規							標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0
	前年標準価格 22,100 円/㎡							環境 0.0		環境 +11.0	
	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							画地 +3.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		③価格変動要因	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 0.0	⑧地域要因	街路 +6.0
	標準地番号							標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0
	公示価格							環境 0.0		環境 +11.0	
	円/㎡							画地 +3.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	②変動率		③価格変動要因	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 0.0	⑧地域要因	街路 +6.0
	年間 +2.3 % 半年間 %							標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
御代田(県)9-1 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
御代田(県)9-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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		北佐久郡御代田町大字御代田字一ノ沢4106番49外				②地積 (㎡) ()		929		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)						
	台形 1:1	作業所 S2	工場、一般住宅等が混在する工業地域		南西5.5m町道	水道、下水	御代田 1.9km		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 300 m、南 130 m、北 280 m				②標準的使用		低層作業所地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	南向き傾斜地に作業所、工場、住宅等がみられる工業地域		街路	5.5m町道		交通施設	御代田駅 南東方1.9km		法令規制	(都)準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		対象地は規模が小さく周辺には住宅もみられ利用は限定的であるが、工業地への堅調な需要の影響を受け、中東情勢に不透明感はあるものの地価は上昇継続と予測する。												
(3)	最も有効使用の判定						低層作業所地		(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				14,100 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		同一需給圏は東信地方全域で市街地周辺から郊外への広範囲に点在する工業地域、需要者は県内外で事業を展開する製造業を中心とした企業と判定した。工場用地の需要は依然旺盛であるが、AI向け半導体関連が押し上げた影響で直近では長野県製造業の業績は改善したものの、中東情勢・原材料高騰で先行きは悪化の見通しとなっている。なお工業地の取引は件数が少なく、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正に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個別性を適切に反映し規範性は高い。一方工場の取引は自己使用目的が支配的で、賃貸工場はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。したがって、本件においては比準価格を中心とし、他の工業地との検討を踏まえ、市場の推移・動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示標準価格を	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 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	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	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] 全国的及び全県的に工業地の需要は堅調に推移し、価格は上昇傾向にあるが、先行きは不透明。									
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,000 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 +0.7 % 半年間 %									