

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
小諸(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
小諸(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	3,740,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 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		小諸市大字加増字濁沢1060番61				②地積 (㎡)		241 ()	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)		
	1.2:1	住宅 L S2		中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整然とした分譲住宅地域		南東6.1m市道	水道、ガス、下水	小諸 3.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 140 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 17.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	郊外の熟成した住宅団地		街路	基準方位北 6.1m市道	交通施設	小諸駅 東方3.3km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に変化の要素は乏しいが、同一需給圏内の堅調な需要を反映して、郊外についても比較的利便性の良い地域は下げ止まりに向かうものと予測する。									
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 15,500 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 7,560 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。さらに郊外に開発された分譲地は移住者を中心に取引されている模様。当地域は郊外に位置し、需要の中心となっている価格帯は土地1㎡あたりの単価で1万5千円～2万円程度。											
(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、収益価格は参考にとり止め、公示価格を規準とした価格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	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	0.0	地域要因	街路	-3.8
	標準地番号 小諸-2							交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定からの検討	公示価格					15,500	環境	0.0	環境	+37.0		
	20,300 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{131.8}$	$\frac{103.0}{100}$		画地	+3.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通			交通	
(10) 対象基準地の検討	円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		環境		環境			
		100	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	100		画地		行政			
							行政		その他			
							その他					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 市街地周辺では2万円/㎡台後半の取引が多く見られるようになってきた。南部では引き続き分譲地の売れ行きは好調の模様。							
	■ 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 15,500 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											
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格											
	円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	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
小諸(県)-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
小諸(県)-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	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 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		小諸市田町1丁目288番21 「田町1-9-10」			②地積 (㎡)		288 ()	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)				
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜の住宅地域	東4.4m市道	水道、ガス、下水	小諸700m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲			東 60 m、西 40 m、南 100 m、北 15 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 18.0 m、奥行 約 16.0 m、規模			280 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	中心市街地内に位置する利便性の良い既成住宅地域	街路	基準方位北 4.4 m市道	交通施設	小諸駅北東方700m	法令規制	(都)1中専 (60, 176)			
	⑤地域要因の将来予測	芦原中学校への3小学校統合事業が進捗し中学校周辺の価格は㎡単価2万円台後半と強含みで推移する中、近隣地域においてもその影響を受け、地価は上昇が継続すると予測する。										
(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			22,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			12,900 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。さらに郊外に開発された分譲地は移住者を中心に取引されている模様。当地域は中心市街地内に位置し、需要の中心となっている価格帯は土地1㎡あたりの単価で2万円～3万円程度。											
(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、収益価格は参考にとり止め、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
	小諸(県)-1											
	前年指定基準地の価格 15,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [69.7]	[102.0] 100	22,000					
(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	一般的要因 市街地周辺では2万円/㎡台後半の取引が多く見られるようになってきた。南部では引き続き分譲地の売れ行きは好調の模様。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,900 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 +0.9 %	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
小諸(県)-3 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
小諸(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	7,400,000 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	小諸市大字御影新田字池ノ上2121番19				②地積(㎡)	341	⑨法令上の規制等	(都)(60, 200)
	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			(その他)
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南4.6m市道	水道、ガス、下水	三岡1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西60m、南90m、北40m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約18m、規模320㎡程度、形状正方形				④地域的特性	特記事項	市南東部で佐久平に近い分譲住宅団地	街路
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域が属する南大井地区では戸建住宅用分譲地の開発が進み、近隣地域の周辺でも小規模な開発がみられすぐに完売する状況が続いていることから、今後もエリアを拡大しながら開発が進むものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因	方位	+4.0	
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因
(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/㎡	⑧標準化補正	100	100	100	100	街路
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	⑨地域要因の比較	100	100	100	100	交通
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	⑩個別的要因の比較	100	100	100	100	環境
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	⑪対象基準地の標準価格(円/㎡)	21,500	100	100	100	画地
(6) 市場の特性	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。当地域は佐久平に近い南大井地区に位置し、需要は旺盛で価格は堅調である。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円～3万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当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	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
	標準地番号							補正	交通
	公示価格	[100]	100	100	100			画地	環境
	円/㎡	100	[100]	[100]	[100]			行政	行政
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路
	小諸(県)-1							補正	交通
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[104.0]	21,500		画地	環境
	15,500 円/㎡	100	[103.0]	[72.8]	100			行政	行政
								その他	その他
(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						
	■継続 □新規		市街地周辺では2万円/㎡台後半の取引が多く見られるようになってきた。南部では引き続き分譲地の売れ行きは好調の様様。						
	前年標準価格	21,300 円/㎡	[地域要因]						
	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		特別な地域要因の変動はない。						
	□代表標準地 □標準地		[個別的要因]						
	標準地番号		個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間 +1.9 %	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
小諸(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	1,340,000 円		1㎡当たりの価格	2,120 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		小諸市大字大久保字シンナ石2347番107				②地積 (㎡) (632)		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)		
	1.2:1	別荘W2		山間傾斜地に別荘が散在する大規模分譲別荘地域		北東5m市道	水道	小諸8.6km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 80 m、北 180 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 23 m、規模 620 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	御牧ヶ原台地上の大規模分譲別荘地（イトーピア小諸高原別荘地）		街路	5m舗装市道		交通施設	小諸駅西方8.6km	法令規制 (都) (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	自然環境が良い他、市街地からのアクセスが比較的良く価格も相対的に低廉であるため、別荘需要が顕在化し、移住や二拠点居住を目的とした需要も見込める地域であり、当面は同様の傾向で推移と予測する。										
(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 2,120 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	同一需給圏は小諸市、近隣の東御市、佐久市等の山間部に分布する別荘地域である。需要者は県内外に在住する別荘目的の個人の他、移住や二拠点居住目的の個人である。当該地域は小諸市南西端の御牧ヶ原台地上に広がる別荘地域の一隅で自然環境が良い他、相対的な価格の低廉さ等から取引が顕在化しており、最近ではテレワークの普及等から移住、二拠点居住を目的とした需要も窺える。なお、取引価格に幅があり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	当該地域は小諸市南西端の御牧ヶ原台地上に存する別荘地域であり、アパート等の収益物件は見られず自用の別荘等が中心で、自然環境、居住の快適性等が重視され価格が決定されることが一般的であることから、収益還元法は非適用とした。よって、類似性の高い御牧ヶ原別荘地域の実際の取引事例を中心に求めた、実証的で信頼性の高い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		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 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] コロナ禍を契機にテレワーク等の働き方が普及し、別荘地への移住、二拠点居住を目的とした需要が顕在化してきている。						
	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] 御牧ヶ原の別荘地域は自然環境が良い他、市街地からのアクセスが比較的良く価格も相対的に低廉であるため、取引が顕在化している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	%	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
小諸(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	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 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		小諸市南町2丁目2432番1「南町2-1-2」			②地積 (㎡)	394 ()	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) (90, 400)	
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 S2		低層の店舗兼住宅等が建ち並び国道沿いの商業地域	北東12m国道	水道、ガス、下水	小諸 650m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 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 23 m、奥行 約 17.5 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道141号沿いに低層店舗が建ち並び、住宅等も介在する地域		街路 12m国道	交通施設	小諸駅 南東方650m		法令規制 (都)商業 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		市中心部への店舗の出店が増加しており、地価は上昇傾向である。現在、官民連携による小諸駅周辺の再生計画が進行中であり、今後も需要の改善が期待されている。							
(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			27,700 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			14,700 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	同一需給圏は中心市街地内の既存商業地域、及び周辺の路線商業地域の他、佐久市等の既存商業地も含む。需要者は地元の小売・飲食業者等が中心である。小諸市では古い建物が残る町並み等を地域資源とする施策を展開し、起業を目指す移住者を支援しており、相生町、本町、大手等の市中心部では店舗の出店が増加し、地価は下げ止まりから上昇に転じている。なお、需要の中心となる価格帯は、最近の取引が少ないため把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域のため収益価格は本来重視すべきであるが、収益価格の試算に際し適切な賃貸事例が少なく、想定要素を含むため精度はやや劣る。比準価格は小諸市内の商業地の取引事例の他、佐久市内の類似地域における取引事例も採用し、要因格差の判定を適切に行い妥当性を有する価格が求められた。よって、実証的で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 26,700 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 市中心部では店舗の出店が増加し地価は上昇傾向であるが、郊外幹線沿いでは需要が依然弱く停滞傾向が続いている。					
	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] 官民連携による小諸駅周辺の再生計画が進行中であり、需要への波及効果が期待されている。					
	②変動率 年間 +1.1 % 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	株式会社西入不動産鑑定事務所
小諸(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	13,600,000 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 小諸市丙字青木4 4 2 番1 5			②地積 (㎡) (577)		⑨法令上の規制等		
	③形状 台形 2:1	④敷地の利用の現況 事務所兼作業所 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層の営業所、店舗等が混在する国道沿いの路線商業地域	⑥接面道路の状況 北18m国道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 小諸 2.2km	(都)準工 (60, 200) (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 75 m、西 50 m、南 10 m、北 60 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 40 m、奥行 約 15 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項 通行量が多いが、商業地としての将来性は乏しい。	街路 1 8 m国道	交通施設 小諸駅 北西方2.2km	法令規制 (都)準工 (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 市街地周辺の利便性の良い地域では需要に変化も窺えるが、郊外路線商業地域の需要は依然弱含みである。今後の郊外路線について、地価は下落乃至ほぼ横ばいと予測する。							
(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 24,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 11,800 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	同一需給圏は市内幹線沿いの商業地域を中心に、近隣の佐久市等における路線商業地域も含む。需要者は沿道サービスを営む市内の事業者、広域で店舗、営業所を展開する県内外の企業である。最近の商業地の需要動向は、市の中心部では店舗の出店が増加し、需要は改善傾向で地価も下げ止まりから上昇に転じているが、郊外の路線商業地域の需要は依然として弱含みである。なお、最近の取引が少ないことから、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	比準価格は同一近隣の取引事例を中心に、佐久市内の類似地域における取引事例も検討し求めた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試算したが、当該地域では賃貸市場の成熟度は低く、収益性が価格に反映され難いことから低位に求められた。よって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して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 23,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 市中心部では店舗の出店が増加し地価は上昇傾向であるが、郊外幹線沿いでは需要が依然弱く停滞傾向が続いている。				
	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] 市街地周辺の利便性の良い地域では需要に変化も窺えるが、郊外路線商業地域の需要は依然弱含みである。				
	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。				