

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 16日提出
飯田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イスズ・ネイチャー
飯田(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	11,900,000 円	1m ² 当たりの価格	32,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	26,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市白山通り2丁目312番1					地積 (m ²)	372 ()	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)1住居 (60, 200) 準防								
	台形 1:3	住宅 W2		一般住宅を中心にア パート、空地も混在 する住宅地域		南5.4m市道、 背面道	水道、 下水	飯田 1.1km	(その他) (70, 200)								
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用		低層住宅地											
(2) 近 隣 地 域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状		長方形											
	地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位北、 5.4m市道	交通 施設	飯田駅 南西方1.1km	(都)1住居 (70, 200) 準防								
	事項								規制								
	地域要因の 将来予測	当地域は市中心部に近く、比較的利便性の高い住宅地域である。地価水準はやや割高感が認められ、地域地価は暫く弱 含みにて推移するものと予測。リニア中央新幹線事業の地域への影響はほぼ認められない。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地 の個別的原因	方位 二方路		+4.0 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		33,100 円/m ²			街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	収益還元法	収益価格		14,000 円/m ²			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0										
	原価法	積算価格		/ 円/m ²			地域 交通 環境 行政 その他		-2.0 -1.0 +1.0 -1.0 0.0								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²			街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として飯田市中心市街地周辺の比較的地価水準が高い地域である。需要者の中心は、飯田市内の住環境良好な地域内での住宅を希望する市内居住者又は周辺町村からの転入者層が主体である。市内の類似の住宅地域に比べ、価格水準の面から相対的に競争力が劣り、宅地需要はやや弱含みである。市場における中心価格帯は、土地のみで概ね1200万円前後と思料される。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域は飯田市中心市街地に近いことから、住宅地としての利便性は高い。周辺にはアパート等も見られるが、やや供給過剰気味である。地域内での不動産取引は自用目的が主であることから、本件では現実の取引市場にて行われた取引事例より求めた実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量した上で、公示価格を標準とした価格との検討を踏まえて、本件における鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公 示 価 格 とし た	代表標準地 標準地番号 飯田-2	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他								
	公示価格 29,900 円/m ²	[100.0] 100	[100] [101.0]	100 [97.0]	[105.0] 100	32,000											
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	100 []	[] 100												
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 ら の 検 討 か か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,400 円/m ²	変動 状況 価格形成要因の 変動状況	一般的 要因	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は先行き不透明感が払拭されず、土地需要もやや弱含みである。													
	-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/m ²			価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。													
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %			個別的 要因													
個別的要因に変動はない。																	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年 7月 15日提出
飯田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	3,370,000 円			1 m ² 当たりの価格	20,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和7年 7月 10日	(6)路線価又は倍率 価値	年 1月	円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市滝の沢6991番89				地積 (m ²)	167 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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 W2		中小規模住宅が密集 する住宅地域	南東4m市道	水道、 下水	飯田 1.9km	(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 0 m、北 210 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模	170 m ² 程度、形状	ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4 m市道	交通 施設	飯田駅 北西方1.9km	(都)1低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)			
	地域要因の 将来予測	飯田市近郊の既存住宅地域であるも、宅地規模が小さいこと等から需要がやや低迷傾向にて、今後もやや低調傾向にて推移するものと予測。リニア中央新幹線事業による地価影響は当該地域までは現段階では及んでいない。									
(3) 最有效使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的原因	方位					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 20,600 円/m ²						+3.0			
	収益還元法	収益価格 10,700 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田市中心部の外延部、上飯田地区を中心として、同市の近郊住宅地域一帯であり、需要者の中心は飯田市内並びに下伊那地区周辺町村からの転入者が多い。市中心部へは車で約5分前後の距離にあり、中学校等にも近く、生活の利便性は概ね良好であるが、高台に位置し冬季厳寒等の気候条件、画地規模が総じて狭小等から当地域内での宅地需要が低迷し、地価は下落傾向にて推移している。取引の中心は土地のみで350万円前後である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象地域周辺は飯田市中心部に比較的近い等の恵まれた立地条件等にあるも、地域内における画地規模が比較的小さいこと等から戸建の自用目的での取引が中心である。また、近年の新規アパート供給過剰傾向等から、賃料水準にバラツキがある等の影響等を受けており、収益価格の信頼性にやや欠ける。よって、現実の市場の取引実態を反映する比準価格と理論的価格である収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公 規 準 価 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指 定 か ら 基 準 の 準 検 地 討	指定基準地番号 飯田(県)-7	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 24,000 円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [120.7]	[103.0] 100	20,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+0.5 -1.2 +18.0 +3.0 0.0			
(10) 対 年 の 基 準 価 格 の 等 か 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/m ²	価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因]	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。							
	-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/m ²		[地 域 要 因]	中心市街地の近郊ではあるも、高台の傾斜面にあり、標高がやや高く、画地規模も小さいこと等もあり、需要の低迷が続いている。							
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	5,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,600 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市長野原700番243					地積(m ²)	265	法令上の規制等							
形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
1:1.5		住宅W2		一般住宅、農家住宅と共に農地も見られる郊外の住宅地域		北西5.5m市道	水道、下水	時又1km							
(2)近隣地域	範囲 東150m、西150m、南300m、北150m 標準的使用 戸建住宅地														
標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約20m、規模		300m程度、形状 ほぼ長方形											
地域的特性		特記 特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	時又駅北東方1km	法令規制	(都)(60, 100)							
事項															
地域要因の将来予測		飯田市南方の郊外住宅地として堅調な宅地需要はあるも、地価自体は今後も微落傾向にて推移するものと予測される。リニア中央新幹線事業による当地域への直接的影響等は認められない。													
(3)最有效使用的判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位	+1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,600円/m ²													
	収益還元法	収益価格 /円/m ²													
	原価法	積算価格 /円/m ²													
	開発法	開発法による価格 /円/m ²													
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市の南方郊外にあって、国道151号線の背後にある長野原、駄科、桐林、時又地区等のいわゆる「竜丘」地区と通称される郊外住宅地域であり、需要者は飯田市内並びに下伊那地区南西部町村等からの転入者が多い。対象近隣地域自体は小学校、国道沿いの商店街等への接近性にやや劣る。地域内地価は当圏域全体としての人口減少傾向等を反映して、緩やかな下落傾向が続いている。需要の中心は土地のみの場合500~600万円程度である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺における生活環境は郊外住宅地域としては概ね良好であり、一般住宅、農家住宅と共に農地も見られる郊外の住宅地域であり、賃貸市場は成熟しておらず、不動産取引は自用目的での取引が多い。これら地域性等を勘案のうえ、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、かつ指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。														
(8)公示価格としをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他						
(9)指定からの基準地の検討	公示価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100										
	指定基準地番号 飯田(県)-7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	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	街路-2.0 交通0.0 環境+17.0 行政0.0 その他0.0						
(10)対象標準地の検討の前から	前年指定基準地の価格 24,000円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [114.7]	[101.0] 100	20,600									
	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700円/m ²	変動状況 価格形成要因の 一般的 要 因	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。												
	-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		飯田市南部郊外の比較的温暖な住宅地として一定の需要を内包し、比較的安定的に推移している。												
	変動率 年間 -0.5% 半年間 %	個別的原因の変動はない。													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ		
飯田(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩		
鑑定評価額	4,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市座光寺2011番46				地積 (m ²)	226	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 100)						
	1:1.2	住宅 W2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ分譲住宅地 域	西4m市道	水道、 下水	元善光寺 2.8km	(その他)						
(2) 近隣地 域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地								
(5)鑑定評価の手法 の適用	標準的画地の形状等	間口	約14m	奥行	約17m、規模	230 m ² 程度、形状	長方形							
	地域的特性	特記	特ない	街 市道	基準方位北、4m	交通 施設	元善光寺駅 北西方2.8km	(都) (60, 100)						
	事項			路				規制						
(3) 最有效使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 21,000 円/m ²					+2.0							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²												
	原価法	積算価格 / 円/m ²												
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²												
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市北部を中心とした近郊住宅地域で、需要者の中心は飯田市内又は下伊那郡北部等を中心とした周辺町村からの転入者である。需給動向としては高森町等隣接町村の住宅地域と競合関係にあるも、従来は比較的需要は低迷傾向にあったが、近接地域内での中央自動車道「座光寺スマートインターチェンジ」の開設等もあり、需要は堅調である。市場で中心となる価格帯は土地で500万円前後、戸建物件で2500万円前後を中心としている。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅が大部分であり、賃貸住宅は散見される程度である。取引の中心は自用の居住目的のものが大半であり、新規の共同住宅建築はほぼ見られない。賃貸アパートの想定は困難であることから収益還元法は適用しなかった。自用目的の住宅等を中心とする地域であることから、市場実態を反映する比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 規 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他					
	公示価格 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] 100	[100] 100									
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 飯田(県)-7	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 24,000 円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [114.1]	[102.0] 100	21,000		+0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 0.0 +13.0 0.0 0.0					
(10) 対 年 の 基 準 価 格 の 等 か ら の 基 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,900 円/m ²	価 格 変 動 形 状 成 要 因 の 状 況	一般的 [要 因]	飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。										
	-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/m ²		[地 域]	価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。										
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ		
飯田(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩		
鑑定評価額	7,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,500 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	24,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市鼎中平2236番5				地積 (m ²)	268	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)1住居 (60, 200)						
	1:1	住宅 W2		低層一般住宅を主体 とする普通住宅地域	北3.8m市道	水道、 下水	鼎 400m	(その他) (60, 160)						
(2)近隣地域	範囲	東65m、西85m、南35m、北40m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16.5m、規模		270m ² 程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記	特ない	街 路	基準方位北、3. 8m市道	交通 施設	鼎駅 北西方400m	(都)1住居 (60, 160)						
	事項							規制						
	地域要因の 将来予測	飯田市の近郊の住環境の比較的良好な住宅地であるが熟成度が高いこともあり、地域変動は小幅にて推移するものと思われる。												
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的原因	方位								
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		29,500円/m ²		0.0								
	収益還元法	収益価格		13,700円/m ²										
	原価法	積算価格		/円/m ²										
	開発法	開発法による価格		/円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市中心市街地の外周部等を中心とした近郊住宅地域で、鼎地区的住宅地に強い代替性を認めることができる。需要は市内居住者を中心に周辺町村からの転入も見られる。需給動向としては人口減や高齢化等の影響もあり地価は下落傾向にあるものの、やや持ち直しの傾向も見られる。市場での価格帯は、土地で1,000万円以内、戸建物件で300万円前後を中心としている。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	生活の利便性は概ね良好であり、周辺にはアパートや事業所等も混在しているが、賃貸市場は未成熟であり、賃料水準も低位に留まる。自用目的での取引が多いことから、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を重視し、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。													
(8)公示価格とし た	代表標準地 標準地番号	標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(9)指定基準地の 検討	指定基準地番号 飯田(県)-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	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 +5.0 0.0 0.0	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 32,400円/m ²	[99.1] 100	[100] [105.0]	[100] [104.0]	[100.0] 100	29,400								
(10)対象地の 標準地の 検討の 前から	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,600円/m ²	価格 変動 形成 要因 の 形 状	一般的 要 因	飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。										
	-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/m ²		地域 要 因	価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。										
	変動率 年間 -0.3 %	半 年 間 %	個別的 要 因	個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	2,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,060 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯田市龍江4464番2外					地積(m ²)	228	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	2:1	住宅W2	一般住宅等を主体とした郊外の住宅地域	北東5.3m市道	水道、下水	天竜峡1.4km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南200m、北150m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約21m、奥行約11m、規模	230m ² 程度、形状	長方形					
	地域的特性	特記:特にない 事項:	街路:5.3m市道	交通施設:	天竜峡駅 北東方1.4km	法令規制:		都計外	
	地域要因の将来予測	近接地域において三遠南信道関連の事業が進捗するも、元々が山間部の農村住宅地域であり、特に大きな変動状況等は見られず、今後も地域地価は弱含みにて推移していくものと予測する。							
(3)最有效地の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,060円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市南部郊外の農村部の地区的な集落地域で、需要者の中心は飯田市南部の主として竜東(天竜川東岸)地区、及び下伊那郡のうち南部寄り周辺町村の居住者である。需給動向としては、周辺地域における人口減少等をも背景として、不動産取引等はやや弱含みの状態が続いている。市場での価格帯は、土地で200~300万円程度、戸建物件で2,000万円台程度と認められる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われてあり比準価格の規範性は高い。当該地域には民間アパートではなく、自用目的の取引を中心とする地域のため、収益方式の適用は断念した。したがって、市場実態を反映する比準価格を標準とし、公示地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格としました	代表標準地 標準地 標準地番号 飯田-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	標準化補正内訳	街路0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,900円/m ²	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [131.0]	[100.0] 100	9,050			
(9)指定からの基準地の検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	標準化補正内訳	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対象標準地の検討の前から	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,130円/m ²	価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。					
	-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/m ²		[地域要因]	圏域の中心部からはやや距離のある天竜川東側の山間部の地区中心集落にあり、取引は極めて少なく、変動要因も余り見られない。					
			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.8% 半年間 %								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ		
飯田(県)-7	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩		
鑑定評価額	4,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,900 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価又は倍率価	[年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市上殿岡129番7				地積 (m ²)	176	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)1住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	東4.2m市道	水道、 下水	切石 2.5km	(その他) (60, 168)		
(2) 近隣地 域	範囲	東20m、西50m、南100m、北50m	標準的使用	戸建住宅地					
(3) 最有效使用の判定	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約15.3m、規模	180 m ² 程度、形状	長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記 事項	街 路	基準方位北、4. 2m市道	切石駅 南西方2.5km	法令 規制	(都)1住居 (60, 168)	
	地域要因の 将来予測	飯田市郊外の比較的立地条件の良い住宅地域であるが、地域要因の変動は少なく比較的安定的に推移するものと思われるが、リニア中央新幹線事業による影響は特には認められない。							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	最有效使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地 の個別的原因	方位				+2.0	
	取引事例比較法	比準価格 23,900 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として飯田市の中心市街地から南方に位置する郊外の住宅地域であり、特にアップルロードより南の住宅地に強い代替性が認められる。需要の中心は市内及び周辺町村に在住する一次取得者が主である。地価は下落傾向にあるもののやや持ち直しの傾向も見られる。市場における中心価格帯は土地のみで500万円前後、新築戸建住宅の場合は2500万円前後が中心である。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅が大部分であり、賃貸住宅は散見される程度である。取引の中心は自用の居住目的のものが大半であり、新規の共同住宅建築はほぼ見られない。賃貸アパートの想定は困難であることから収益還元法は適用しなかった。自用目的の住宅等を中心とする地域であることから、市場実態を反映する比準価格を標準として、類似した標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格 とし た	代表標準地 標準地番号 飯田-4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	公示価格 21,600 円/m ²	[99.8] 100	[100] [103.0]	[100] [89.2]	[102.0] 100	23,900	内訳 標準化 補正	地域 要 因 行政 その他	
(9) 指定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100		内訳 標準化 補正	地域 要 因 行政 その他	
(10) 対年 の基 準 価 格 等 の前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,000 円/m ²	価格 変動 形成 要因 の 状況	一般的 要 因	飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。					
	-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		地域 要 因	価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。					
	標準地番号 公示価格 円/m ²		個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)-8	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	3,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市竹佐655番2					地積(m ²)	253 ()	法令上の規制等						
形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
1.2:1		住宅 L S1		住宅、事業所、作業所等が混在する郊外の住宅地域		北東5m市道	水道、下水	切石6.7km						
(2)近隣地域	範囲 東150m、西50m、南100m、北100m 標準的使用 戸建住宅地													
標準的画地の形状等		間口約17m、奥行約15m、規模 250m ² 程度、形状 長方形												
地域的特性		特記 特にない	街路	基準方位 5m市道	北	交通	切石駅 南西方6.7km	法令 (都) (60, 100)						
事項					施設			規制						
地域要因の将来予測		飯田市郊外で旧街道筋背後の農村住宅地。旧街道から飯田山本ICに通じる国道へと車の流れが変わり、旧街道沿いの近隣店舗がその影響を受けるも、住環境の大きな変動は見られず、ほぼ現状維持と予測。												
(3)最有效使用的判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,800円/m ²											
	収益還元法		収益価格 /円/m ²											
	原価法		積算価格 /円/m ²											
	開発法		開発法による価格 /円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市南西部方面の郊外の農村住宅地域の一円である。需要者の主体は飯田市南西部方面の郊外で住宅地を求めるとする飯田市内及び下伊那郡南西部よりの転入者層を中心。中央道「飯田山本インター」等にも近く利便性等も比較的高い地域ではあるも、人々が農村地域的性格が強く需要の拡大は見られない。需要の中心は土地のみで400万円前後、新築戸建住宅で2000万円台程度であると認められる。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺における住環境等は郊外住宅地域としては概ね良好であり、賃貸市場は成熟しておらず自用目的での取引が中心である。よって、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を採用し、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(8)公示価格としをた	代表標準地 標準地 標準地番号 飯田-5		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0						
	公示価格 11,900円/m ²		[99.6] 100	[100] [100.0]	[100] [87.0]	[101.0] 100	13,800	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0						
(9)指定からの基準地の検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[] []	[] []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(10)対象標準地の検討 の前から	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,900円/m ²		価格形成要因の変動状況	一般的 要因		飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。								
	-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/m ²			[地域 要因]		山本地区全体並びに周辺村部等の関連圏域においても人口減少傾向にあり、宅地需要は低迷。								
	変動率 年間 -0.7% 半年間 %			[個別 要因]		個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
飯田(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ
飯田(県)-9	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	6,950,000 円	1 m ² 当たりの価格		28,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		飯田市上郷黒田 1363番14				地積 (m ²)	243	法令上の規制等																	
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況																
	1:1.5		住宅 W2		中小規模一般住宅の 多い分譲住宅地域		北4.5m道路		水道、 下水	伊那上郷 1.2km																
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m		標準的使用		低層住宅地																				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		250 m ² 程度、形状		長方形																			
	地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位北、4. 5m道路	交通	伊那上郷駅 北西方1.2km		法令 規制																
		事項					施設																			
	地域要因の 将来予測	飯田市近郊の住環境に恵まれた至便な住宅地域として堅調な宅地需要があり、令和4年開設の中央道「座光PA・スマートインター」により飯田市街地を結ぶ利便性が高まった地域として今後の発展が予測される。																								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的原因	方位				0.0																
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		28,600 円/m ²																						
	収益還元法	収益価格		13,800 円/m ²																						
	原価法	積算価格		/ 円/m ²																						
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²																						
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として飯田市の中心市街地から北方に位置する郊外の住宅地域である。需要者の中心は飯田市及び周辺町村に居住する第一次取得者層である。当該上郷黒田地区は飯田市近郊でも比較的堅調な宅地需要を内包する地域であり、かつ北方での中央自動車道座光寺スマートインターチェンジの開設等により利便性も高まりつつある地域である。土地は700万円前後、新築戸建住宅は3000万円程度が需要の中心となっている。																									
(7) 評価額の決定の 理由	生活の利便性は概ね良好であり、周辺にはアパートも混在している。しかしながら取引は自用目的のものが大半を占めることから、収益価格の重要性は乏しい。したがって、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を参照して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8) 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他																
	公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]																				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 飯田(県)-7		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他																
	前年指定基準地の価格 24,000 円/m ²		[99.6]	[100]	[100]	[100.0]	28,400																			
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か ら	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,400 円/m ²				価 格 変 動 形 状 成 要 因 の 状 況	一般的 [要 因] 飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。		標準化 補正	0.0	街路 交通 環境 行政 その他																
	-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/m ²					[地 域 要 因] 各種交通接近条件に優れ、利便性の高い地域であることから比較的堅調に推移している。			0.0	街路 交通 環境 行政 その他																
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。			0.0	街路 交通 環境 行政 その他																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)-10	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	668,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,610 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市上村479番2					地積(m ²)	415	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外			
	台形 1.5:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅が点在している山間住宅地域	西9m国道、北側道	水道	平岡 21km	(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西70m、南50m、北30m	標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約20m、奥行約20m、規模	400m ² 程度、形状 ほぼ正方形		都計外 (土砂災害警戒区域)				
	地域的特性	特記 特にない	街 路	9m国道	交通 施設	平岡駅 北東方21km				
	事項									
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	台形 角地			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,610 円/m ²	0.0 0.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市旧上村・旧南信濃村の農家集落地域。需要者の中心は、旧上村地区に地縁性を有する個人が大半と認められる。従来から飯田市中心部等への人口流出等過疎化傾向が進んでおり、基本的に宅地需要の極めて乏しい地域である。近時の景気低迷等も加わり、地価は依然弱含みで推移している。地価水準は、m ² あたり単価で1,600円前後の取引が中心と認められる。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は旧上村の中でも国道沿いの比較的立地条件で当該地域を含む上村地区自体は人口減少が続く山間過疎地にて、民間アパートも無く、自用目的の取引を中心とする地域のため、想定の現実性を欠く収益還元法の適用は断念した。本件では市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象標準地の検討 の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,640 円/m ²	価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因		飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。					
	-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/m ²		[地 域 要 因]		市内でも山間奥地にて特に人口減少、高齢化等による過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。					
	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。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)-11	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	717,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,770 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市南信濃和田2443番1					地積(m ²)	259	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外		
	1.5:1	住宅W2	一般住宅と農家住宅等が混在する旧道沿いを中心とした住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	平岡9.3km	(その他)(土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西300m、南100m、北250m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約20m、奥行約12.5m、規模	250m程度、形状 ほぼ長方形			都計外(土砂災害警戒区域)		
	地域的特性	特記 特にない	街路	5.5m市道	交通施設	平岡駅北東方9.3km	規制		
	事項								
(3)	最有效地の判定	戸建住宅地					(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	2,770円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)	市場の特性	同一需給圏は飯田市旧上村・旧南信濃村の農家集落地域。需要者の中心は、旧南信濃村和田地区に地縁性を有する個人が大半と認められる。従来から飯田市中心部等への人口流出等過疎化傾向が進んでおり、基本的に宅地需要の極めて乏しい地域である。近時の景気低迷等も加わり、地価は依然弱含みで推移している。地価水準は、m ² あたり単価で3,000円前後の取引が中心と認められる。							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は旧南信濃村の中心部に比較的近い和田の集落ではあるが、当該地域を含む南信濃地区自体は人口減少が続く山間過疎地にて、民間アパートも無く、自用目的の取引を中心とする地域のため、想定の現実性を欠く収益還元法の適用は断念した。本件では市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格としました	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	標準化補正 内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定からの基準地の検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	標準化補正 内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対象標準地の検討の前から	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,820円/m ²	価格形成要因の変動状況	一般的要因	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。					
	-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/m ²		地域要因	市内でも山間奥地にて特に人口減少、高齢化等による過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。					
	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。					

別記様式第6

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 15日提出
飯田(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)-12	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格		29,300 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月]	23,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年 7月 15日提出
飯田(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)-13	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	8,130,000 円			1 m ² 当たりの価格	24,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市座光寺3966番7				地積 (m ²)	328	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 100)			
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	北西4m市道	水道、 下水	元善光寺 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地 域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
(3) 最有效使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 26 m、規模		330 m ² 程度、形状	ほぼ長方形						
	地域的特性	特記	特ない	街 市道	元善光寺駅 南西方1.1km	交通 施設	法令 規制	(都) (60, 100)			
	事項			路							
(4) 対象基準地 の個別的要 因	飯田市近郊の至便な住宅地域として以前から堅調な宅地需要があり、今後も同様と認められる。リニア中央新幹線事業については事業の大幅遅延が具体化し、当地域の不動産需要への影響等は依然として不透明である。							+1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 25,200 円/m ²									
	収益還元法	収益価格 11,900 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田市近郊の住宅地域で、需要者の中心は飯田市内一円並びに下伊那地区周辺町村からの転入者も多い。国道153号線沿いの大型量販店等にも近接し、利便性は概ね良好である。隣接地域内でリニア中央新幹線の長野県駅(仮称)等の工事が進捗するも、事業スケジュールの遅れ等から不動産取引にも影響を与えることあり、依然として様子見感が強い。土地のみの場合、総額で概ね800万~1,000万円前後を中心としている。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	飯田市近郊に位置し国道153号沿いの大型店等の商業施設にも近く、利便性は概ね良好であり、対象基準地周辺にはアパート等も介在するが、総じて自用目的での取引が中心であることから、現実の市場取引実態を反映する比準価格を中心とし、収益価格の意義も十分参酌し、指定基準地からの検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] 100	[100] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(9) 指定 から の 基 準 検 地 討	指定基準地番号 飯田(県)-7	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 24,000 円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] 95.5	[101.0] 100	24,800		街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(10) 対 年 の 基 準 価 格 の 等 か 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,800 円/m ²	価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。							
	-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			リニア中央新幹線新駅設置予定地にも程近く期待感はあるも の、同事業の大幅遅延等から民間取引に大きな動きは見られ ない。							
	標準地番号 公示価格 円/m ²			個別的 要 因							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)-14	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	8,930,000 円			1 m ² 当たりの価格	24,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価又は倍率価	年1月	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市上郷飯沼564番				地積 (m ²)	372	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 100)	
	1:1.2	住宅 W2		農地の中に一般住宅 が散在する住宅地域	南西4.5m市道	水道	元善光寺 2.4km	(その他)	
(2) 近隣地 域	範囲	東100m、西150m、南150m、北150m			標準的使用	低層住宅地			
(5)鑑定評価の手法 の適用	標準的画地の形状等	間口	約15m	奥行	約20m、規模	300m ² 程度、形状	長方形		
	地域的特性	特記	特ない	街 路	基準方位北、 4.5m市道	交通 施設	元善光寺駅 南方2.4km	法令 規制	
	事項							(都) (60, 100)	
(3)	最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的原因	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			24,600円/m ²				
	収益還元法	収益価格			11,400円/m ²				
	原価法	積算価格			/円/m ²				
	開発法	開発法による価格			/円/m ²				
(6)	市場の特性	同一需給圏は主として飯田市北部方面の近郊住宅地域であり、需要者の中心は飯田市内一円及び周辺町村からの転入者層も多い。国道153号沿いには大型量販店等もあり生活利便性が高い。上郷飯沼地区ではリニア中央新幹線の長野県駅(仮称)の工事が進捗するも、事業スケジュールの遅れ等から不動産取引にも影響を与えつつあり、依然として様子見感が強い。土地は800~1000万円前後、新築戸建住宅は2000~2500万円前後が必要の中心である。							
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該近隣地域は飯田市中心部の近郊にあって、地域内は戸建住宅を中心に、周辺には賃貸住宅等も散見される地域であるも熟成度は低く、主として自用自住目的の取引が中心である。本件においては、市場性を反映して実証性に優る比準価格と理論的価格である収益価格とを関連づけ、公示価格を標準とした価格及び指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公 規 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号 飯田-2	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	公示価格 29,900円/m ²	[100.0] 100	[100] [101.0]	[100] [127.2]	[103.0] 100	24,000	内訳 標準化 補正	-1.3 +2.5 +27.0 -1.0 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 飯田(県)-7	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-0.8 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 24,000円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [101.2]	[103.0] 100	23,900	内訳 標準化 補正	-0.8 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10) 対 年 の 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,000円/m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。					
	-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/m ²			リニア中央新幹線新駅設置予定地にも程近く期待感は高まるも、当該代替え地関連を除き土地取引に大きな動きは見られない。					
	変動率 年間 0.0% 半年間 %			個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ		
飯田(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩		
鑑定評価額	8,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,800 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	31,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市桜町1丁目39番1				地積 (m ²)	221	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)商業 (80, 400) 準防						
	1:2	店舗兼住宅 S2		県道沿いに低層店舗 、店舗兼住宅等が連 たんする商業地域	東17m県道	水道、 ガス、 下水	桜町 250m	(その他) (90, 400)						
(2) 近隣地 域	範囲	東20m、西20m、南50m、北50m		標準的使用	低中層の店舗併用住宅若しくは店舗兼事務所敷地									
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約22m、規模		220m ² 程度、形状	長方形									
	地域的特性	特記	特ない	街 路	17m県道	交通 施設	桜町駅 南方250m	(都)商業 (90, 400) 準防						
	事項							法令 規制						
	地域要因の 将来予測	飯田市中心部に連接する中小規模小売店舗、併用住宅等を主体とする近隣型の既存商・住混在地域ではあるが、旧市街地内での商業地需要は低迷しており、今後も同様の停滞傾向が続くものと予測される。												
(3) 最有效使用的判定	店舗兼事務所敷地					(4) 対象基準地 の個別的原因	ない							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 39,600円/m ²												
	収益還元法	収益価格 23,200円/m ²												
	原価法	積算価格 /円/m ²												
	開発法	開発法による価格 /円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田中心市街地の既存商業地内にあって、旧来からの小規模な日用品販売店、飲食店、事業所等が混在する地元事業者を主体とする近隣商業地域等である。需要者の中心は地元事業者等にはほぼ限定される。近年、経営者の高齢化、営業不振等から潜在的な供給圧力が強まる中で、不動産需要は全般的に弱く、店舗の閉鎖等も見られるなど需給は弱含みで、この傾向は今後も続くものと認められる。													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣地域内は自用自住の店舗兼住宅等が中心であり、商業立地性もやや劣るところから、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等をも勘案のうえ、市場性を反映し実証性に優る比準価格と不動産の収益性に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。													
(8) 公 規 準 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(10) 対 年 の 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,300円/m ²	価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。										
	-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/m ²			飯田市内の既存商業地では郊外型大型店舗等への顧客流出が 続き、依然として商況低迷が続いている。										
	変動率 年間 -1.3% 半年間 %			個別的 要 因										
					個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
飯田(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イスズ・ネイチャー		
飯田(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行		
鑑定評価額	46,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市育良町3丁目1番14外					地積(m ²)	749	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80, 200)								
	2:1	店舗 S1	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道バイパス沿いの商業地域	南25m国道	水道、下水	切石2km	(その他)(90, 200)								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南70m、北50m					標準的使用 店舗地								
	標準的画地の形状等		間口約35m、奥行約21m、規模750m ² 程度、形状長方形												
	地域的特性	特記	特にない	街路	2.5m国道	交通施設	切石駅南西方2km	法令(都)近商(90, 200)							
	事項							規制							
	地域要因の将来予測	当地域は、飯田IC至近の交通量が多く繁華性の高い路線商業地域である。圏域全体としての人口減少等を背景に商業地価自体は需要が相対的にやや弱く、わずかな下落が暫く続くものと予測される。													
(3)最有效地の判定	店舗地	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 35,100円/m ² 積算価格 /円/m ² 開発法による価格 /円/m ²	(4)対象基準地の個別的原因	64,400円/m ²	対象基準地の規準価格(円/m ²)	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	ない						
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯田市内及び周辺の主要幹線街路沿いの路線商業地域で、特に国道153号飯田バイパス(アップルロード)沿いに強い代替関係が認められる。需要者の中心は、全国規模で事業を展開する事業法人等が考えられる。商業繁華性が高い地域であるが、商業地需要や取引自体が活況を呈しているとは言えない。周辺地域の土地利用形態は借地が多く、また最近の商業地の取引事例は極めて個別性が強いため、需要の中心となる一定の価格帯は見出しづらい。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域周辺には郊外型大型量販店等も見られるが、建物の賃貸市場が成熟しているとは言い難い。そのため適正な家賃水準を見出すことが難しく、収益価格は相対的に信頼性が劣る。少ない取引自体も自用目的取引を主体とする地域性等も考慮して、現実の市場の取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。なお上記鑑定評価額は単価と総額の関係からみても妥当なものと判断した。														
(8)公示価格としめた	代表標準地 標準地 標準地番号 飯田5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0							
	公示価格 59,600円/m ²	[99.2] 100	[100.0] [100.0]	[100] [95.1]	[100.0] 100	62,200									
(9)指定からの基準地の検討	指定基準地番号 飯田(県)5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -40.0 行政 +3.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 39,300円/m ²	[98.7] 100	[100] [100.0]	[100] [61.8]	[100.0] 100	62,800									
(10)対象年標準地の検討等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,600円/m ²	価格形成要因の変動状況	一般的 要因	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は先行き不透明感が払拭されず、土地需要もやや弱含みである。											
	-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/m ²			[地域要因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。											
	変動率 年間 -0.2% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年 7月 15日提出
飯田(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンティ		
飯田(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩		
鑑定評価額	8,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,100 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和7年 7月 10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	38,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市知久町1丁目21番				地積 (m ²)	180	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)商業 (80, 400) 準防								
	1:4	店舗兼住宅 W3		低層店舗併用住宅等 が連たんする普通商 業地域	北東12m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	飯田 900m	(その他) (90, 400)								
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 25 m、規模	200 m ² 程度、形状	長方形												
	地域的特性	特記	特ない	街 路	12m市道	交通 施設	飯田駅 南東方900m	(都)商業 (90, 400) 準防								
	事項							法令 規制								
	地域要因の 将来予測	飯田市旧市街地内の既存商業地域であるも、郊外型大型店等への顧客流出が進み、後継者不足並びに少子高齢化による 商況低迷を背景に、地価は今後も下落傾向が続くものと予測される。														
(3)最有效使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的原因	二方路										
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 47,100 円/m ²				0.0										
	収益還元法	収益価格 28,100 円/m ²														
	原価法	積算価格 / 円/m ²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²														
(6)市場の特性	同一需給圏は飯田市中心部の旧来からの既存商業地域である。当該地域は街路条件、交通接近条件等も比較的良好であり、街並みも整備されている。しかしながら、飯田バイパス等の郊外路線商業地に立地する郊外型大型店等への顧客流出等から、中心市街地内の商況は停滞傾向が続いている。需要者の中心は同一需給圏に地縁性を持つ事業者にほぼ限られる。近時における商業地の取引は僅少かつ個別性が強く、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	対象地域には一部に貸事務所等も見られるが、自用の店舗事務所等としての利用が中心となっている。そのため、不動産の投資対象とはなりにくい地域柄のため、市場実態を反映する比準価格と理論的価格である収益価格とを関連付け、指定基準地からの検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、単価と総額との関連に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公示価格とし た	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100											
(9)指定基準地の 検討	指定基準地番号 飯田(県)5-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 39,300 円/m ²	[98.7] 100	[100] [100.0]	[100] [84.7]	[100.0] 100	45,800										
(10)対象地の基準 価格の等 の前 年の 標準 価格 の検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,900 円/m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 [要 因]	飯田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等先行き不透明な点もあるが、不動産需要は一部持ち直しも見られる。												
	-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/m ²		[地域 要 因]	郊外型大型店舗等への顧客流出が続き、依然として飯田中心市街地の既存商業地の地盤沈下が続いている。												
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %		[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定		
飯田(県)5-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏		
鑑定評価額	1,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,080 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等 飯田市南信濃和田1108番1					地積(m ²)	342 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外					
	1:3	店舗兼住宅W2	低層店舗、事業所、一般住宅等が混在する国道沿いの商業地域	南東6.2m国道	水道、下水	平岡11km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南200m、北200m	標準的使用	店舗兼住宅敷地									
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模	300m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	6.2m国道	交通施設	平岡駅北東方11km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	旧南信濃村中心部の商店街である。背後人口の減少と食品店舗、郵便局等のバイパス沿いへの進出もあり、当面地盤沈下傾向が続くものと思われる。											
(3)最有效地の判定	低層店舗兼住宅敷地					(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	4,080円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/円/m ²										
	原価法	積算価格	/円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は旧南信濃村和田地区周辺の商業地域並びにこれと競争代替関係にある山間部の中心集落地域の一円。需要者は小売り店舗等を経営する地元商店経営者等で極めて限定的。山間部の過疎地域であり人口減少が続くと予測され地域内での宅地需要は希薄であり、地域内地価は弱含みに推移している。また、顧客の多くは飯田市中心部方面の店舗等に奪われている。地域内土地取引等も少なく、かつ取引の個別性も強く、中心となる価格帯は見い出し難い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は山間過疎地の既存商店街であるため賃貸市場は未成熟であり、賃貸事業目的の収益用不動産等も見受けられない地域柄であるため、収益方式の適用は断念した。したがって、同地区内並びに下伊那郡山間部の事例等より試算した比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、本件鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8)公示価格としました	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	標準化補正 内訳	街路交通環境画地行政その他					
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(9)指定からの基準地の検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	標準化補正 内訳	街路交通環境画地行政その他					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(10)対象標準地の検討の前から	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,190円/m ²	価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。									
	-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/m ²	[地域要因]	圏域外れの山村過疎地の既存商業地。取引は皆無に近く、地価は下落。バイパス開通で衰退に拍車。										
	変動率 年間 -2.6% 半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年 7月 15日提出
飯田(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)5-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	81,900,000 円			1 m ² 当たりの価格	62,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和7年 7月 10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市座光寺4587番2外				地積 (m ²)	1,315	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 100)								
	不整形 1.2:1	店舗 W1		郊外型の店舗が建ち 並ぶ国道沿いの路線 商業地域	北西13m国道、 北東側道	水道、 下水	元善光寺 700m	(その他) (70, 100)								
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地										
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 m ² 程度、形状	ほぼ台形											
	地域的特性	特記	特ない	街 路	13m国道	交通 施設	元善光寺駅 南方700m	(都) (60, 100)								
	事項							規制								
(3) 最 有 效 使 用 の 判 定	低中層の店舗または事務所地				(4)対象基準地 の個別的原因	角地										
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				+3.0										
	収益還元法	収益価格														
	原価法	積算価格														
	開発法	開発法による価格														
(6)市場の特性	同一需給圏は座光寺地区の国道153号線沿いを中心に、飯田市及び近接市町村の幹線街路沿いの郊外型路線商業地域一帯。飯田市北部の路線商業地域であり、リニア中央新幹線の期待感等は高いも、同事業の大幅遅延の影響等が懸念、宅地需要への影響も見られる。なお、当該地域内の土地利用形態は従来から借地利用が多く、所有権取引は比較的少ないこと、また画地規模等も差異がある等から、地域の中心価格帯を判定することは困難である。															
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣地域内は国道沿いに形成された路線商業地域ではあるも、主には自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(8) 公 規 準 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	公示価格	円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他								
(9) 指 定 か ら 基 準 の 準 検 地 討	指定基準地番号 飯田(県)5-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 39,300 円/m ²	[98.7] 100	[100] [100.0]	[100] [64.7]	[103.0] 100	61,800		街路 交通 環境 画地 行政 その他								
(10) 対 年 の 基 準 価 格 の 等 か 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,700 円/m ²	価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因]	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。												
	-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/m ²		[地 域 要 因]	飯田市北部のロードサイド商業地としての一定の需要があるも、近接地域内でのリニア事業の大幅遅延等による影響が懸念される。												
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)5-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	26,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,700 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和7年1月]倍	34,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市上郷別府3344番3				地積 (m ²)	622 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)準工 (60, 200)	
	1:1.5	事務所兼倉庫 S2		店舗、事業所等が建 ち並ぶ準幹線街路沿 いの商業地域	南西16m市道	水道、 下水	伊那上郷 1.2km	(その他) (特別用途地区) (70, 200)	
(2) 近隣地 域	範囲	東250m、西200m、南50m、北0m			標準的使用	低層の店舗又は事務所地			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模		600m ² 程度、形状	長方形				
	地域的特性	特記	特ない	街 路	16m市道	交通 施設	伊那上郷駅 南方1.2km	(都)準工 (特別用途地区) (70, 200)	
	事項							規制	
(3)	最有效使用の判定	低層の店舗又は事務所地				(4)対象基準地 の個別的原因	ない		
(5)	取引事例比較法	比準価格			43,600円/m ²				
	収益還元法	収益価格			22,600円/m ²				
	原価法	積算価格			/円/m ²				
	開発法	開発法による価格			/円/m ²				
(6)	市場の特性	同一需給圏は飯田市中心市街地の外延部にある準幹線街路沿いの業務系地域の圏域。需要者は飯田市中心市街地外延部の幹線街路沿いで業務用地を求める事業者が中心。交通至便な業務地域として堅調な業務用地需要を内包するも、上郷飯沼地区で新駅の工事中であるリニア新幹線事業は大幅遅延が具体化し、地域内取引にも影響が見られる。また、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判断としない。							
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣は準幹線街路沿いの商・工混在型の業務商業地域ではあるも、主には自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公 規 準 価 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 飯田(県)5-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 39,300円/m ²	[98.7] 100	[100] [100.0] [91.2]	[100] [100.0] [100]	[100.0] 42,500			街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対 年 の 基 準 価 格 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,900円/m ²	価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 [要 因]	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。					
	-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/m ²		[地 域 要 因]	中心市街地外縁の商・工混在地域であるも、それ程強い需要は認められず、価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。					
	変動率 年間 -0.5% 半年間 %		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)5-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	93,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和7年1月] 50,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市上郷飯沼1949番1外				地積 (m ²)	1,505	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)準工 (60, 200)					
	台形 1.2:1	店舗兼工場 S2		中規模店舗、営業所 等が建ち並ぶ路線商 業地域	北西9m国道	水道、 下水	伊那上郷 1.7km	(その他) (特別用途地区)					
(2) 近隣地 域	範囲	東40m、西60m、南80m、北200m	標準的使用	低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口 約44m、奥行 約35m、規模	1,500 m ² 程度、形状	台形									
	地域的特性	特記 事項	特ない	街 路	9m 国道 100.0 [100.0] [100.0] 100	交通 施設	伊那上郷駅 東方1.7km [100.0] 100	法令 規制 (都)準工 (特別用途地区) (60, 200)					
	地域要因の 将来予測	飯田市近郊の郊外路線商業地域として堅調な商業地需要があるも、現在はリニア事業絡みの国道153号線拡幅事業が進捗中にて、近将来的には地域性の変貌が予測される。但し、リニア事業の大大幅遅延が懸念材料である。											
(3) 最有效使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地 の個別的原因	台形		0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 63,600円/m ²											
	収益還元法	収益価格 32,600円/m ²											
	原価法	積算価格 /円/m ²											
	開発法	開発法による価格 /円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田市内の国県道等の幹線街路沿いの郊外路線商業地域で、需要者の中心は飯田市郊外の路線商業地にて沿道型事業を営むうとする事業者等が主体。また、上郷飯沼地区内ではリニア中央新幹線の長野県駅(仮称)が工事中であり、国道拡幅事業も進捗中であるも、リニア事業の大幅遅延等の影響が見られる。なお、当該地域内の土地利用形態は借地利用が多く、所有権取引は極めて稀なため、地域の中心価格帯を判定することは困難である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣地域内は国道沿いの路線商業地域であり、貸店舗、貸ビル等賃貸物件も存するも、自有自用の物件が多く、総じて賃貸市場は未成熟である。そのため、収益目的での取引等は少なく、自用目的での取引が中心となっている。よって現実の市場の取引実態を反映して求められた比準価格を中心に、収益価格の意義も十分参酌して、公示価格を規定とした価格との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公 規 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号 飯田5-5	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	街路 0.0 内訳 交通 環境 画地 行政 その他	街路 -1.1 内訳 交通 0.0 環境 -3.5 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 59,600円/m ²	[99.2] 100	100 [100.0] [95.4]	100 100	[100.0] 100	62,000							
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	街路 内訳 交通 環境 画地 行政 その他	街路 内訳 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 年 の 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,000円/m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。									
	-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		地域 要因	リニア中央新幹線新駅設置予定地にも程近く期待感は高まるも、当該用地買収関連を除き土地取引に大きな動きは見られない。									
	標準地番号 公示価格 円/m ²		個別的 要因	個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
飯田(県)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定		
飯田(県)5-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文		
鑑定評価額	13,300,000 円			1 m ² 当たりの価格	31,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価又は倍率	年1月	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	飯田市座光寺3902番9外				地積 (m ²)	427	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) (60, 100)								
	台形 1:1	店舗兼住宅 W1		中小規模低層店舗、 事業所、農地等が混 在する県道沿いの路 線商業地域	北東10m県道	水道、 下水	元善光寺 870m	(その他)								
(2) 近隣地 域	範囲	東70m、西50m、南20m、北20m			標準的使用	低層店舗兼住宅地										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 22m、規模	500 m ² 程度、形状			元善光寺駅 南方870m	法令 (都) (60, 100)	規制								
	地域的特性	特記 事項	特ない	街 路	北東10m県道	交通 施設										
	地域要因の 将来予測	飯田市北東郊外農村部の県道沿いの小規模な路線業務地域であり、従来、地域内での土地需要は比較的希薄である。現在事業進捗中のリニア中央新幹線による地価影響は注視する必要があるも、その影響程度はまだ低い。														
(3) 最有效使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地 の個別的原因	ない										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 31,700 円/m ²														
	収益還元法	収益価格 15,700 円/m ²														
	原価法	積算価格 / 円/m ²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²														
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田市郊外を中心に飯田市及び近接市町村の幹線街路沿いの郊外型路線商業地域一帯。対象地域は飯田市北部の農村部の路線業務地域であるも地勢的条件等もあって従来から土地需要の希薄な地域柄である。なお、近接地域等にてリニア新幹線事業が進捗中であるも、同事業の大幅遅延等の影響が認められる。なお、当地域周辺では借地利用での土地確保が多く所有権取引は少ない地域柄であるところから、地域の中心価格帯を判定することは困難である。															
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣地域内は郊外農村部の県道沿いに形成された小規模な路線業務地域であり、主には自有自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。本件では当該地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格などを関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(8) 公示価格 とした 場合	代表標準地 標準地番号 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他							
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100											
(9) 指定 から の 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 飯田(県)5-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他							
	前年指定基準地の価格 39,300 円/m ²	[98.7] 100	[100] [100.0]	[100] [125.2]	[100.0] 100	31,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +2.0 +18.0 +3.0 0.0							
(10) 対 年 の 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,400 円/m ²	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要 因	飯田市総体として人口減少が進み、地域環境の良否等により宅地需要にも地域間差異がある。リニア事業の影響は一部地域のみに留まる。												
	-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/m ²		地域 要 因	飯田市北東部の農村部の路線業務地域であるも商業地需要は希薄。リニア中央新幹線による地価への影響等は依然として不透明な状況。												
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		個別的 要 因	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

別記様式第6

令和 7年 7月 15日提出
飯田(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定
飯田(県)9-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	79,900,000 円	1m ² 当たりの価格	12,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6) 路 線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等 飯田市松尾明7709番1外						地積 (m ²)	6,657 ()	法令上の規制等									
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)工業 (60, 200)						
	3:1		工場		中小規模の工場、事 業所、資材置場のほ かに農地も見られる 工業地域		北西4m市道		水道、 下水	伊那八幡 1.6km		(その他) (特別用途地区)						
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 0 m、北 800 m			標準的使用		中小規模工場敷地											
	標準的画地の形状等			間口 約 120 m、奥行 約 50 m、規模		6,000 m ² 程度、形状		長方形										
	地域的特性	特記	特記すべき事項はない		街 路	北西 4 m 市道		交通 施設	伊那八幡駅 南東方 1.6 km		(都)工業 (特別用途地区) (60, 200)							
	事項										法令 規制							
	地域要因の 将来予測	中心市街地にも比較的近い工業系地域であり堅調な工業地需要を内包している。飯田市周辺地域における工業用地の需 要は比較的堅調であり、地価は今後も概ね安定的な傾向が続くものと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場敷地						(4) 対象基準地 の個別的原因	ない										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			12,000 円/m ²												
	収益還元法		収益価格			/ 円/m ²												
	原価法		積算価格			/ 円/m ²												
	開発法		開発法による価格			/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯田市及び周辺市町村の工業系地域で、工場インフラの比較的整備された地域である。対象地域は工場 、営業所等を中心としており、需要者の中心は、飯田市及び周辺市町村に地縁性を有する事業者等に限られる傾向が強 い。地価は地積等個別的原因にもよるが、m ² あたり単価で1万円~1.5万円前後の取引が中心であると認められる。																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	飯田市郊外の工業系地域であるも、賃貸物件等は見当たらず、倉庫等については賃貸可能性を有するも、元々が当地 域では工場等についての賃貸市場は熟成しておらず、自用の工場等を主とする地域であることから収益方式の適用は断 念した。本件では、市場実態を反映し実証性の認められる比準価格を標準として、公示地との検討並びに対象基準地の 前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																	
(8) 公 示 価 格 とし た	代表標準地 標準地 標準地番号 南箕輪9-1			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	標準化 内訳	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +5.0						
	公示価格 11,300 円/m ²			[101.4] 100	[100] [100.0]	100 [95.6]	[100.0] 100	12,000		交通 0.0	交 通	0.0						
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	標準化 内訳	環境 0.0	環 境	-9.0						
	前年指定基準地の価格 円/m ²			[] 100	[100] []	100 []	[] 100			画地 0.0	画 地	0.0						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,900 円/m ²			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。市内 景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みで ある。					行政 0.0							
	-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/m ²					飯田市内の工業用地、業務用地の需要は比較的底堅いもの があり、概ね安定的傾向にある。					その他 0.0							
	変動率 年間 +0.8 %	半年間 %			個別的 要 因	個別的要因に変動はない。												