

| | | | | |
|---------|--------------|--------|----------|---------------|
| 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 | | 1㎡当たりの価格 | 32,100 円/㎡ |

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] | 26,000 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 | | 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 | 所在地及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市白山通り2丁目312番1 | | | | 地積 (㎡) | 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 | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 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 | | 法令 規制 | (都)1住居 (70, 200) 準防 | |
| | 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 要因 | 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/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 14,000 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、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1200万円前後と思路される。 | | | | | | | | | | | |
| (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、公示価格を規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 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/㎡) | 内 訳 | 標準 化補 正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 要因 | 街路 -2.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 29,900 円/㎡ | | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [97.0] | [105.0] 100 | 32,000 | | 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 |
| (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/㎡) | 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 | | | 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 |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,400 円/㎡ | | | | 変 動 状 況 の 要 因 | [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/㎡ | | | | | [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 -0.9 % 半年間 % | | | | | [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 | 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㎡当たりの価格 | 20,200 円/㎡ |

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] | 円/m |
| (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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市滝の沢 6 9 9 1 番 8 9 | | | | 地積 (㎡) | 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 ㎡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 | | 法令 規制 | (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 | | | | 20,600 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | | 10,700 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) 公示 価格 と した | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 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/㎡) | 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 | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 標準化 補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 | |
| (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/㎡) | 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 +2.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 | +0.5 -1.2 +18.0 +3.0 0.0 0.0 |
| | 飯田(県)-7 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [99.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [120.7] | [103.0] 100 | 20,000 | | | | | | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | 変 動 状 況 の 要 因 | 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 20,400 円/㎡ | | | | | 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。 | | | | | | | |
| | -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 [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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 年間 -1.0 % 半年間 % | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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㎡当たりの価格 | 20,600 円/㎡ |

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 |
| | | | | | 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 | 所在地及び地番並びに 「住居表示」等 | | | | | 飯田市長野原 7 0 0 番 2 4 3 | | | 地積 (㎡) | 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 | | (都) (60, 100) | | | | |
| | 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 | | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 150 m、南 300 m、北 150 m | | | | | 標準的使用 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 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 ほぼ長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 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) | | |
| | 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 | | +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/㎡ | | | | | | | |
| | 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 とした | 代表標準地 標準地番号 | | 標準地 | 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/㎡) | 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 前 | 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/㎡) | 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 +2.0 0.0 0.0 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 飯田(県)-7 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [99.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [114.7] | [101.0] 100 | 20,600 | | | | | | |
| (10) 対象 基準 地の 前 | -1 対象基準地の検討 | | | | 変 動 状 況 の 要 因 | 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。 | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | [地域] 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 20,700 円/㎡ | | | | | [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.5 % | 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)-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イ |
| 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㎡当たりの価格 | 21,000 円/㎡ | |

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] | 円/㎡ |
| (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

| | | | | | | |
|----------------------------|---|--|---------------------|------------|----------------------------------|----------------|
| (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(㎡) | 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 |
| | 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 |
| (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 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約14m、奥行約17m、規模230㎡程度、形状長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、4m市道 | 交通施設 |
| | 地域要因の将来予測 | 飯田市北部の近郊の住宅団地であり、令和4年開設の中央道「座光寺パーキングエリア・スマートインター」により利便性が向上しており、今後の宅地需要に期待感が見られる。 | | | | |
| (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 | 21,000 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) 公示価格 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 |
| | 標準地番号 | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [100] | 100 | 100 | [100] |
| (9) 指定からの検討 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 24,000 円/㎡ | [99.6] | 100 | 100 | [102.0] |
| | | | 100 | [102.0] | [114.1] | 100 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | 前年標準価格 | 20,900 円/㎡ | -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/㎡ |
| | 変動率 | 年間 +0.5 % | 半年間 % | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 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イ |
| 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] | 24,000 円/m |
| (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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市鼎中平 2 2 3 6 番 5 | | | | 地積 (㎡) | 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 65 m、西 85 m、南 35 m、北 40 m | | | | 標準的使用 | | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | | 間口 約 16 m、奥行 約 16.5 m、規模 | | | 270 ㎡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、3 . 8 m市道 | 交通 施設 | 鼎駅 北西方400m | | 法令 規制 | (都) 1 住居 (60, 160) | | | |
| | 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 0.0 | | | | | | |
| (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/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 13,700 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、鼎地区の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 , 0 0 0万円以内、戸建 物件で3 0 0 0万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 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 | +3.0 +2.0 -1.0 0.0 0.0 |
| | 飯田(県)-1 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 32,400 円/㎡ | | [99.1] 100 | 100 [105.0] | 100 [104.0] | [100.0] 100 | 29,400 | | | | | | | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 変 動 状 況 の 要 因 | 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。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 29,600 円/㎡ | | | | 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。 | | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.3 % | 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)-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] | 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 |
| | | | | | 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 4 4 6 4 番 2 外 | | | | 地積 (㎡) | 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) | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 150 m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| 近 隣 地 域 | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 21 m、奥行 約 11 m、規模 | | | | 230 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 5 . 3 m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) 最有効使用の判定 | | 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 | | 9,060 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 | | 同一需給圏は飯田市南部郊外の農村部の地区中心的な集落地域で、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 ており比準価格の規範性は高い。当該地域には民間アパートはなく、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 規 準 と し た 価 格 | 代表標準地 標準地番号 飯田-5 | 標準地 | 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 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標準 化補 正 | 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 | 地 域 要 因 | 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/㎡ | | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [131.0] | [100.0] 100 | 9,050 | | | | | | |
| (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/㎡) | 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 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価格 変動 状況 の 形 成 要 因 | 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 9,130 円/㎡ | | | | 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。 | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| 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イ |
| 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 | [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 | | 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市上殿岡 1 2 9 番 7 | | | | 地積 (㎡) | 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 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m | | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 11.5 m、奥行 約 15.3 m、規模 | | | | | 180 ㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 基準方位北、4 . 2 m市道 | 交通施設 | 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認められない。 | | | | | | | | | |
| (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 23,900 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 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅の場合は 2 5 0 0 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) 公示標準価格とした | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 |
| | 標準地番号 飯田-4 | | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 0.0 | | |
| (9) 指定からの検討 | 公示価格 | | [99.8] | 100 | 100 | [102.0] | 23,900 | 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -9.0 | | |
| | 21,600 円/㎡ | | 100 | [103.0] | [89.2] | 100 | | | 画地 +3.0 | 行政 -1.0 | | |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 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 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 24,000 円/㎡ | | | | [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。 | | | | | | | |
| | -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 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 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] | 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市竹佐 6 5 5 番 2 | | | | 地積 (㎡) | 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 | | (都) (60, 100) | | |
| | 1.2:1 | 住宅 L S 1 | 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 | (その他) | | | |
| (2) | 範囲 | 東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| 近 隣 地 域 | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模 | | | | 250 ㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 基準方位 5 m市道 | 北 | 交通 施設 | 切石駅 南西方6.7km | 法令 規制 | (都) (60, 100) |
| | 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 I C 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 < | | | |

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イ |
| 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] | 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 | 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市上郷黒田 1 3 6 3 番 1 4 | | | | 地積 (㎡) | 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 | | (都) (60, 100) | | | | |
| | 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 | | (その他) | | | | |
| (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 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 基準方位北、4 . 5 m道路 | 交通施設 | 伊那上郷駅 北西方1.2km | 法令規制 | (都) (60, 100) | | | | |
| | 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 P A ・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要因 | 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/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 13,800 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 7 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万円程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 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決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 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 | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0 | 街路 +4.0 | | |
| | 飯田(県)-7 | | | | | | | | | 0.0 | 交通 -1.0 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [99.6] | 100 | 100 | [100.0] | | | | 0.0 | 環境 -20.0 | | | |
| | 24,000 円/㎡ | | 100 | [102.0] | [82.4] | 100 | 28,400 | | | +2.0 | 行政 0.0 | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | | | 価格変動要因の形成状況 | [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。 | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | [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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 28,400 円/㎡ | | | | | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +0.7 % | 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) -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] | 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市上村 4 7 9 番 2 | | | | 地積 (㎡) | 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) | 範囲 | 東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| (近 隣 地 域) | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 | | | | 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 9 m国道 | 交通 施設 | 平岡駅 北東方21km | 法令 規制 | 都計外 (土砂災害警戒区域) | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 圏域の中心部から距離を有する山間部にあり、大きな変動要因は無く、宅地需要も乏しい地域柄である。もともと地価水準が低廉なことから変動幅は小幅ではあるが、今後も下落傾向にて推移していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| (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 | 台形 角地 | 0.0 0.0 | | |
| (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/㎡ | | | | | | | |
| | 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、㎡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、想定の実現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 規 準 と し た 価 格 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,640 円/㎡ | | | 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/㎡ | | | | [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。 | | | | | |
| | | | | | [個別的 要 因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 年間 -1.8 % 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)-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] | 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市南信濃和田 2 4 4 3 番 1 | | | | 地積 (㎡) | | 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) | 範囲 | 東 300 m、西 300 m、南 100 m、北 250 m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| (近隣 地域) | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 20 m、奥行 約 12.5 m、規模 | | | | 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 5 . 5 m市道 | 交通 施設 | 平岡駅 北東方9.3km | | 法令 規制 | 都計外 (土砂災害警戒区域) | |
| | 地域要因の 将来予測 | 旧南信濃村中心部に近い集落として大きな変化はみられないものの、山間地域だけに需要自体は低迷傾向にあり、地価は小幅ながら下落が続くものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 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/㎡ | | | | | |
| | 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、㎡あたり単価で 3 , 0 0 0 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、想定の実現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 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,820 円/㎡ | | | | 価格 変動 状況 の 形 成 要 因 | [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/㎡ | | | | | [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。 | | | | | | |
| | | | | | | [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | -1.8 % | 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)-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㎡当たりの価格 | 29,300 円/㎡ | |

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 | 23,000 円/㎡ |
| (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 | 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市上郷飯沼 1 8 1 0 番 1 外 | | | | 地積 (㎡) | 420 () | 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) | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | | 住宅、営業所、農地等混在の国道背後の住宅地域 | | 東4.6m市道 | 水道、下水 | 伊那上郷 1.6km | | (その他) (60, 184) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12.5 m、奥行 約 28 m、規模 420 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 基準方位北 4 . 6 m市道 | 交通施設 | 伊那上郷駅 東方1.6km | | 法令規制 | (都) 1 住居 (60, 184) | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 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。 | | | | | | | | | | |
| (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 30,100 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 15,000 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 1 5 3 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。市場における中心価格帯は土地のみで 1 2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 2 5 0 0 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 | | 対象地域は郊外型量販店等にも近接する近郊住宅地としての堅調な宅地需要が認められる地域であり、アパート等も介在するも、アパートは供給過剰気味であり、主として自用目的での取引が中心である。これらを背景として、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を関連づけ、本件における鑑定評価額を上記の通りと決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.6 | | |
| | 標準地番号 飯田-2 | | | | | | | | 交通 0.0 | | 交通 +2.5 | | |
| (9) 指定からの検討 | 公示価格 | | [100.0] | 100 | 100 | [102.0] | 29,100 | 標準化補正 | 環境 0.0 | 行政 -1.0 | | | |
| | 29,900 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [103.8] | 100 | 画地 +1.0 | | | その他 0.0 | | | | |
| | | | | | | 行政 0.0 | | | | | | | |
| | | | | | | その他 0.0 | | | | | | | |
| 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/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 交通 | 地域要因 | 街路 交通 | | | |
| 前年指定基準地の価格 | | | | | | | | 環境 画地 行政 その他 | | 環境 行政 その他 | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | | | 価格変動要因の形成状況 | [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。 | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 29,300 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | -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 | | | 価格変動要因の形成状況 | [地域要因] | リニア中央新幹線の新駅設置予定地に近く期待感が高いも、開業先延ばしの影響もあり、様子見から取引は低調。 | | | | | | | |
| | 標準地番号 飯田-3 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 29,300 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 % | | | | | | | | | | | | |

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㎡当たりの価格 | 24,800 円/㎡ | |

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] | 円/㎡ |
| (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

| | | | | | | |
|----------------------------|---|--|-------------------|----------|--|-----------------|
| (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(㎡) | 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 |
| | 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 |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東20m、西40m、南20m、北30m | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約26m、規模330㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、4m市道 | 交通施設 |
| | 地域要因の将来予測 | 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。 | | | | |
| (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 | +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/㎡ | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 11,900 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つつあり、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 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 |
| | 標準地番号 | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [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/㎡) |
| | 飯田(県)-7 | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.6] | 100 | 100 | [101.0] | 24,800 |
| | 24,000 円/㎡ | 100 | [102.0] | [95.5] | 100 | |
| (10)対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 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。 | |
| | 前年標準価格 | 24,800 円/㎡ | | 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あるも、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。 | |
| | -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 | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | |
| | 標準地番号 | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | |
| | 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)-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㎡当たりの価格 | 24,000 円/㎡ | |

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/㎡ |
| (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 | | 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市上郷飯沼 5 6 4 番 | | | | 地積 (㎡) | 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 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | |
| | 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 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 基準方位北、 4 . 5 m市道 | 交通 施設 | 元善光寺駅 南方2.4km | | 法令 規制 (都) (60, 100) |
| | 地域要因の 将来予測 | | 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。 | | | | | | | |
| (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 < | | |

| | | | | |
|----------|-------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 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イ |
| 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] | 31,000 円/m |
| (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 | 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 (㎡) | 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 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m | | 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 10 m、奥行 約 22 m、規模 | | 220 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 17m県道 | 交通 施設 | 桜町駅 南方250m | 法令 規制 | (都)商業 (90, 400) 準防 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 飯田市中心部に接続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、今後と同様の停滞傾向が続くものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼事務所敷地 | | | | | | (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 | | | | 39,600 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | | 23,200 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と決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示 価格 標準 とした | 代表標準地 標準地番号 | | 標準地 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | 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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 39,300 円/㎡ | | | | | 地 域 要 因 [] | 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。 | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.3 % | 半年間 | % | | | | | | | | |

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 | 株式会社イズス・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㎡当たりの価格 | 62,500 円/㎡ |

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 倍率種別 | 50,000 円/㎡ 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 | | 飯田市育良町3丁目1番14外 | | | | 地積 (㎡) | 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 100 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m | | | | 標準的使用 | 店舗地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 35 m、奥行 約 21 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 2.5 m国道 | 交通施設 | 切石駅 南西方2km | | 法令規制 | (都)近商 (90, 200) | | |
| | 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) 最有効使用の判定 | 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 | | | 64,400 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | 35,100 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、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性が強いため、需要の中心となる一定の価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、収益価格を参酌して、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) 公示価格とした | 代表標準地 標準地 | | 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/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 |
| | 標準地番号 飯田5-5 | | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 0.0 | | |
| (9) 指定からの検討 | 公示価格 | | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 62,200 | 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -2.0 | | |
| | 59,600 円/㎡ | | 100 | [100.0] | [95.1] | 100 | | | 画地 0.0 | 行政 -1.0 | | |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | | | |
| | 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/㎡) | 内訳 | 街路 0.0 | 街路 -2.0 |
| | 飯田(県)5-1 | | | | | | | | 交通 0.0 | | 交通 +2.0 | |
| 前年指定基準地の価格 | | [98.7] | 100 | 100 | [100.0] | 62,800 | 環境 0.0 | 環境 -40.0 | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | | | | | | | | 内訳 | 画地 0.0 | 行政 +3.0 | | |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価格変動要因の形成 | [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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 62,600 円/㎡ | | | | [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。 | | | | | | | |
| | -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 | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | 年間 | -0.2 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|-------------|
| 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イ |
| 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㎡当たりの価格 | 46,100 円/㎡ |

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] | 38,000 円/m |
| (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 | 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 (㎡) | 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 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 1 2 m市道 | 交通 施設 | 飯田駅 南東方900m | | 法令 規制 | (都)商業 (80, 400) 準防 | | | |
| | 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) | 最有効使用の判定 | | 低層店舗地 | | | | (4)対象基準地 の個別的要 因 | | 二方路 0.0 | | | | | |
| (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/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 28,100 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はば限られる。近時における商業地の取引は僅少かつ個性が強く、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 標準地番号 | 標準地 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.0 +1.0 -17.0 0.0 0.0 |
| | 飯田(県)5-1 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 39,300 円/㎡ | | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [84.7] | [100.0] 100 | 45,800 | | | | | | | |
| (10) 対象 基準 地の 前 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 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。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 46,900 円/㎡ | | | | [地域] 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。 | | | | | | | | | |
| | -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] 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 年間 -1.7 % 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)5-4 宅地-1

| | | | | |
|----------|-------------|-------------------------|------------------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 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] | 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 | 所在及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市南信濃和田 1 1 0 8 番 1 | | | | 地積 (㎡) | 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 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m | | | | | 標準的使用 | 店舗兼住宅敷地 | | | | |
| | 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 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 6 . 2 m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) 最有効使用の判定 | 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/㎡ | | | | | | | | | |
| | 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、かつ取引の個性性も強く、中心となる価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | | |
| (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 規 価 示 準 と し た 価 格 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,190 円/㎡ | | | | [一般的 要 因] [地 域 要 因] [個別 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/㎡ | | | | | 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 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] | 50,000 円/m |
| (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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市座光寺4 5 8 7 番2 外 | | | | 地積 (㎡) | 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 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 1 3 m国道 | 交通 施設 | 元善光寺駅 南方700m | | 法令 規制 | (都) (60, 100) | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 郊外の路線商業地域であり、商況自体の変化は余り無いものの、比較的至近地域にて工事中のリニア中央新幹線事業については事業の大幅遅延等もあり地域地価の先行きは不透明感が増している。 | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | | 低中層の店舗または事務所地 | | | | | (4)対象基準地の 個別的要因 | 角地 +3.0 | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | | 63,400 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | 35,000 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 | | 同一需給圏は座光寺地区の国道1 5 3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不いこと、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) 公示 価格 とした | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -0.7 +2.0 -38.0 +3.0 0.0 |
| | 飯田(県)5-1 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 39,300 円/㎡ | | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [64.7] | [103.0] 100 | 61,800 | | | | | | | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 62,700 円/㎡ | | | | [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。 | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.6 % | | 半年間 | % | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 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 | [令和 7年 1月] | 34,000 円/m |
| (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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市上郷別府 3 3 4 4 番 3 | | | | 地積 (㎡) | 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 250 m、西 200 m、南 50 m、北 0 m | | | | 標準的使用 | | 低層の店舗又は事務所地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 | | 600 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 1 6 m市道 | 交通 施設 | 伊那上郷駅 南方1.2km | | 法令 規制 | (都)準工 (特別用途地区) (70, 200) | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 当地域は準幹線市道沿いの商・工混在型の業務系商業地域で、宅地需要は比較的堅調に今後も推移と推定。上郷飯沼地区内等にて工事中のリニア新幹線事業については事業の大幅遅延等もあり地価への好材料とは成り難い。 | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | | 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 | | 43,600 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 22,600 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にて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然としない。 | | | | | | | | | | | |
| (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) 公示 価格 | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 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/㎡) | 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 | 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/㎡) | 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 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.1 +2.0 -15.0 +4.0 0.0 |
| | 飯田(県)5-1 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 39,300 円/㎡ | | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [91.2] | [100.0] 100 | 42,500 | | | | | | | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 変 動 状 況 の 要 因 | [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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 42,900 円/㎡ | | | | [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。 | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.5 % | 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)5-7 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㎡当たりの価格 | 62,000 円/㎡ |

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/㎡ |
| (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 | 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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 飯田市上郷飯沼 1 9 4 9 番 1 外 | | | | 地積 (㎡) | 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 40 m、西 60 m、南 80 m、北 200 m | | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 44 m、奥行 約 35 m、規模 | | 1,500 ㎡程度、形状 台形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 9 m 国道 | 交通施設 | 伊那上郷駅 東方1.7km | | 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 1 5 3 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、リニア事業の大幅遅延が懸念材料である。 | | | | | | | | |
| (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 | 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/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 32,600 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も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、公示価格を規準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) 公示価格を標準とした | 代表標準地 標準地 | | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.1 |
| | 標準地番号 飯田5-5 | | | | | | | | 交通 0.0 | | 交通 -0.0 |
| (9) 指定からの検討 | 公示価格 | | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.4] | [100.0] 100 | 62,000 | 標準化補正 | 環境 0.0 | 地域要因 | 環境 -3.5 |
| | 59,600 円/㎡ | | | | | | | | 画地 0.0 | | 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 | 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/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.1 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 交通 0.0 | | 交通 -0.0 |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | 環境 0.0 | 地域要因 | 環境 -3.5 |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | 画地 0.0 | | 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 | | | | | | | | 行政 0.0 | | その他 0.0 |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.1 |
| | 公示価格 | | | | | | | | 交通 0.0 | | 交通 -0.0 |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | 画地 0.0 | 地域要因 | 画地 -3.5 |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | | その他 0.0 |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | 行政 0.0 | 地域要因 | 行政 0.0 |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | その他 0.0 | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | その他 0.0 | 地域要因 | その他 0.0 |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | その他 0.0 | 地域要因 | その他 0.0 |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 変動率 | | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | 62,000 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 前年標準価格 62,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -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 | | | | | | 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。 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 標準地番号 円/㎡ | | | | | | | | | | |

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㎡当たりの価格 | | 31,200 円/㎡ |

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] | 円/㎡ |
| (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 | | | | | |

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 3 9 0 2 番 9 外 | | | | 地積 (㎡) | 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 70 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m | | | | 標準的使用 | 低層店舗兼住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 23 m、奥行 約 22 m、規模 | | 500 ㎡程度、形状 台形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 北東 1 0 m 県道 | | 交通施設 | 元善光寺駅 南方870m | | 法令規制 (都) (60, 100) | | | |
| | 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) 最有効使用の判定 | 低層店舗兼住宅地 | | | | | | (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 31,700 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 15,700 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) 公示価格 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 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 | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定からの検討基準地 | 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/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0 | 街路交通環境行政その他 | | |
| | 飯田(県)5-1 | | | | | | | | | 0.0 | 0.0 | +2.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [98.7] | 100 | 100 | [100.0] | | | | 0.0 | 0.0 | +18.0 | | |
| | 39,300 円/㎡ | | 100 | [100.0] | [125.2] | 100 | 31,000 | | | 0.0 | 0.0 | +3.0 | | |
| (10) 対象標準価格等 | -1 対象基準地の検討 | | | 価格形成要因の変動状況 | 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。 | |
| | 継続 新規 | | | | 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。 | |
| | 前年標準価格 31,400 円/㎡ | | | | 個別的要因 | | | | | | | | 個別的要因に変動はない。 | |
| | -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 | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.6 % | 半年間 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|---------------------------------|-----------------------------|------------------|---|-------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在地及び地番並びに 「住居表示」等 | | 飯田市松尾明7709番1外 | | | | 地積 (㎡) | 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 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 事項 | 特記すべき事項はない | | 街 路 | 北西4m市道 | 交通 施設 | 伊那八幡駅 南東方1.6km | | 法令 規制 | (都)工業 (特別用途地区) (60, 200) | | | | |
| | 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 | | 12,000 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要因にもよるが、㎡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 | 代表標準地 | | 標準地 | 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/㎡) | 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 | +5.0 0.0 -9.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 標準地番号 南箕輪9-1 | | 公示価格 | [101.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.6] | [100.0] 100 | 12,000 | | 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 | +5.0 0.0 -9.0 0.0 0.0 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/㎡) | 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 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +5.0 0.0 -9.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] 100 | | 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 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +5.0 0.0 -9.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対象基 準地 の前 年の 標準 価格 等か 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/㎡ | | | | 価格 変動 状況 要因の 分析 | [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/㎡ | | | | | [地 域 要因] | 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。 | | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |