

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
飯山(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	4,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,600 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 12日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 7日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		飯山市大字飯山字北町 2 5 6 1 番 1				地積 (㎡)	247 ()	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)			
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅が多い高等 学校に近接する既成 住宅地域	南西5.2m市道	水道、 下水	北飯山 250m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模		280 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	高等学校に近接する住宅地 域	街 路	基準方位 北 5 . 2 m市道	交通 施設	北飯山駅 北東方250m		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	市の人口減少傾向の中、不動産需要は弱く、限られた需要は市街地南部が優り、当地域は水害リスクもあり、市街地の中では相対的に需要は弱い。特段の地域要因に変動はなく、現状のまま推移するものと予測される。									
(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			+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 19,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 7,050 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	同一需給圏は飯山市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者は同一需給圏を中心として市内北部地域や市外からの転入者も見込める。市内人口の減少により不動産市場は縮小しており、台風19号の影響は払拭されつつあるが、市街地の北部地域であり、当地域の需要は低調である。飯山市街地内では画地規模に幅があり、中心価格帯の把握は難しい。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートがみられる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方基準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、公示価格との検討を踏まえ、基準価格を採用し収益価格は参考に留め、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 飯山-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/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 25,500 円/㎡	[99.6] 100	100 [104.0]	100 [129.9]	[103.0] 100	19,400					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,900 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	飯山市の人口減少率は県内市の中で最大であり、総数は最小である。市内経済の停滞、地理的条件から、不動産需要は弱い状況にある。					
	-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]	特段の変動要因はない。浸水想定区域内に位置している。					
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に特に変動はない。					
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
飯山(県)-2	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,200 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		飯山市南町4番8				地積 (㎡)	203 ()	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					
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ既成住宅 地域		西3.8m市道	水道、 下水	飯山 400m		(その他) (70,160)					
(2) 近隣 地域	範囲	東50m、西20m、南50m、北30m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約20m、規模				200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	中心部に近い住宅地域		街 路	基準方位北3.8m市道	交通 施設	飯山駅 東方400m		(都)1住居 (70,160) 準防				
	地域要因の 将来予測	官公署や総合病院にも近く市内では利便性が良好な住宅地域であるが、豪雪や水害リスクがあり、さらに人口減少率及び高齢化率が高く、需要増は見込めない。このため地価は弱含みで推移するものと予測する。												
(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		25,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		15,200 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、飯山市中心からその外縁部に至るまでに位置する住宅地域。需要者は、市内の山間部や北部方面の利便性の劣る地域の居住者に加え、隣接する野沢温泉村、木島平村、栄村等からの移住者も見られる。人口減少率が高く、高齢化も進んでおり、宅地需要は利便性の良い飯山駅周辺に多く、その他は総じて低調である。需要の中心となる土地の価格帯は500万円程度、新築戸建住宅は2500万円～3000万円程度と見られる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市内にはアパートも見られることから収益還元法を適用したが、賃料水準に見合う土地価格が形成されていない地域のため、収益価格は低位に試算された。比準価格は、中心部及びその周辺地域より収集した事例を基に試算しており、実証的で信頼性が高い。自用目的での取引が中心であることから比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、単価と総額との関連にも留意し、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/㎡)	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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.0 -25.0 0.0 0.0
	飯山(県)-1													
	前年指定基準地の価格 19,900 円/㎡		[98.5] 100	100 [103.0]	100 [78.0]	[102.0] 100	24,900							
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,300 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]		人口減少率及び高齢化率は県平均よりかなり高い。近年移住者も増えているが、豪雪を嫌った市外への転出者も依然として多い。						
	-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/㎡					[地 域 要因]		地域要因に大きな変動はない。						
	変動率 年間 -0.4 % 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 18日提出
飯山(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
飯山(県)-3	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	2,020,000 円		1㎡当たりの価格	4,800 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	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯山市大字天神堂字久保田 6 6 番				地積 (㎡)	421 ()	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			
	1:2	住宅 W3	中規模農家住宅が見られる樽川に近い既成住宅地域		西4m市道	水道、下水	飯山 4.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 500 m、南 100 m、北 400 m				標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	4 m市道	交通施設	飯山駅 北東方4.4km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因なく推移してきた地域であるが、古くから水害を繰り返す経緯があり、水害発生を嫌う近時の情勢下では、需要の顕在化が期待しにくい状況にあり、地価動向は当面下落が継続するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(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 4,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯山市郊外住宅地域及び木島平村の類似状況下にある地域にて形成される。需要者は、地縁の関連を有する本地区及び周辺地区居住者が中心となる。本地域は、周知の水害の経緯ある農家住宅地域であることから、区内居住者等需要者が限定され、需要動向は低調で、今後も地域は停滞傾向にて推移するものと予測される。需要水準総額は、類似特性地域に実証性ある取引が稀少であるため、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	本地域は、農家住宅を中心とした地域で、採算合理性ある賃貸想定が困難で、収益価格の試算は行わなかった。事例の採用範囲は、広範囲ではあるものの、比準価格は、類似地域に所在する信頼性ある取引事例より試算が行われ、本地域の特性を反映した試算が行われた。よって、評価額の決定にあたっては、信頼性が認められる比準価格を採用することとし、単価と総額の関連にも留意し、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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,900 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少傾向に歯止めがかからず、土地取引件数・建築着工件数ともに低水準、高齢化の進行もあり、不動産市場の縮小が続いている。						
	-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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に変動は認められない。周知の水害経緯がある地域で、水害が発生する可能性が高い状況下では、需要が顕在化する状況にない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-2.0 %	半年間		%						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出

飯山(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
飯山(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	4,060,000 円		1㎡当たりの価格	8,120 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	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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		飯山市大字静岡字大久保 1 7 3 8 番 4				地積 (㎡)	500 ()	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, 200)				
	1:1	住宅 W3	一般住宅、農家住宅 が混在する住宅地域		西4.3m市道	水道、 下水	飯山 2.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 250 m、北 10 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 23 m、規模		500 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 3 m市道	交通 施設	飯山駅 南西方2.1km	法令 規制	(都) (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	郊外の農家住宅が多い地域で、周辺に開発計画等はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。人口減少率が高く宅地需要は減退傾向で推移し、地価も弱含みが続くものと予測する。											
(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				8,120 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡						
	原価法		積算価格				/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は市内及び隣接市町村の農家住宅を中心とした住宅地域が圏域。地縁的なつながりが強い地域のため、需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者はほとんど見られない。緩傾斜地にあり周辺には農地が広がる環境であるが、市の南部に位置し、商業施設が集積する幹線国道に近いことなどから、北部方面の農家集落に比べ、相対的な需要はある。取引が少なく、面積もばらつきがあることから、中心となる土地の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		農家住宅を中心とした住宅地域で、周辺にアパート等は見られず賃貸市場が未成熟なことから、収益還元法は適用しなかった。代替競争等の関係にある地域の取引が少ないことから、広範に事例を収集して試算した比準価格は、現実の取引価格を反映したもので、実証的で信頼性が高い。そこで、比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格	規 格 と し た 価 格	□ 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/㎡)	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	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 前年標準価格 8,180 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/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的 要 因]	人口減少や高齢化の影響により宅地需要は減退し、農家集落地域ではさらに低迷している。新設住宅着工戸数は対前年度比でやや増加。					
							[地 域 要 因]	地域要因に大きな変動はない。					
							[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
				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 16日提出

飯山(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
飯山(県)5-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	4,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,800 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 12日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 7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		飯山市南町 1 0 番 3				地積 (㎡)	196 ()	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, 300) 準防			
	1:2.5	店舗 S3		低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		北15m市道、東側道	水道、下水	飯山 610m		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 22 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	飯山市中心市街地内の既存商店街		街路	1 5 m市道、東側道		交通施設	飯山駅 北東方610m		法令規制	(都)近商 (90, 300) 準防	
	地域要因の将来予測		市の人口減少傾向、郊外型スーパー、量販店等への顧客移転により、中心市街地の既存商店街の商況は低迷が続いている。特段の地域要因に変動はなく、現状のまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 23,800 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 9,980 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、市内商業地域及び地価水準の関連性のある周辺市町村の商業地域である。需要者の中心は市内事業者や法人が想定される。古くからの既存商店街で小規模店舗が多く、台風19号の浸水被害からは復旧しているが、郊外型スーパー、量販店等への顧客移転により、繁華性は極めて低く、不動産需要は弱い状況が続いている。地域内商店街の画地規模には幅があり、中心価格帯は把握し得ない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は代替、競争関係にある飯山市街地の事例を採用し、市場性を反映し、説得力のある価格である。収益価格は、中心市街地内の既存商店街は商況が低迷し、また自用店舗が多く、賃貸市場の熟成度が低いことから、比準価格に比べ相対的に精度が劣る面がある。したがって、複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格を採用し、収益価格は参酌するにとどめ、公示価格との検討を踏まえ、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 標準地番号 飯山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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 25,000 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	23,300						
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,300 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の	飯山市の人口減少率は県内市の中で最大であり、総数は最小である。市内経済の停滞、地理的条件から、不動産需要は弱い状況にある。							
						特段の変動要因はない。浸水想定区域内に位置している。							
						個別的要因に特に変動はない。							
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %													