

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
飯島(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー
飯島(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	4,010,000 円		1㎡当たりの価格	10,400 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16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		上伊那郡飯島町七久保 1 4 5 6 番 1 5				地積 (㎡)	386 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅を主体とし、周辺には農地等も見受けられる農家住宅地域		南6m町道	水道、下水	七久保 500m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 26 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		基準方位北、6 m 街路	交通施設	七久保駅 北西方500m		法令規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の将来予測	飯島町南西部七久保地区の住宅地域であり、周辺は一般住宅、農家住宅のほか農地も多くみられる。今後更なる宅地化が期待されるが、地価水準は昨今の宅地の需給関係を反映して弱含みに推移するものと予測する。										
(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	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,400 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、町の南西部、七久保地区や本郷地区、さらに飯島地区の山際に近い農家住宅を中心とした地域。需要者は町内居住者が中心で、稀に周辺市町村からの転入者やイターン組も見られる。小学校等に近く住環境は概ね良好であるが、昨今の物価高等景気の先行き不透明感を反映し土地の需要は未だ弱含みで、地価水準は下落傾向が続いている。土地は総額で 4 0 0 万円～ 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 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	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域にあり、稀に中古の貸家が見られるのみで、アパートは殆んど存しない。ＪＲ飯田線「七久保」駅南方にはアパートも一部みられるが、当地域において賃貸市場の熟成度は低く、自用目的での取引が大半であることから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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/㎡)	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	0.0	街路	+1.0
	駒ヶ根(県)-2 前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7] 100	100 [104.0]	100 [146.5]	[104.0] 100	10,400			交通	0.0	交通	-1.0
									環境	0.0	環境	+48.0
							画地	+4.0	行政	-1.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	町内人口は全体として減少傾向、世帯数は増加傾向にある。昨今の物価高等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,500 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	-1.0 %	半年間	%							

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
飯島(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	2,230,000 円		1 m ² 当たりの価格	11,800 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]	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					上伊那郡飯島町飯島 1 0 9 5 番 3					地積 (㎡)	189 ()	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 中専 (60, 200)										
	1:1		住宅 W2		農家集落の中に農家 住宅、一般住宅が混 在する住宅地域		南9m町道		水道、 下水		飯島 350m			(その他)										
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用		戸建住宅地														
	標準的画地の形状等			間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			190 ㎡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、9 m 町道		交通 施設		飯島駅 南東方350m		法令 規制		(都) 1 中専 (60, 200)							
	地域要因の 将来予測		農家住宅と一般住宅が混在し、周辺には農地も介在する。飯島町の中心部に位置するため今後更なる宅地化も考えられ るが、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。																					
(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		方位		+4.0									
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			11,800 円/㎡			(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		+4.0											
	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	同一需給圏は飯島町の住宅地域の範囲であり、特に飯島地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者は、地域性 からこの地区に地縁的選好性をもつ個人が主であると思料される。地方圏の景気動向が先行き不透明であること等から 、地価は下落傾向が継続している。市場における中心価格帯は、個別性にもよるが土地のみで総額 2 0 0 万円台前半～ 4 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	近隣周辺地域においては共同住宅も散見されるが、収益物件への新規投資は既存の地主にほぼ限られ、賃貸市場の熟成 度は低いことから収益還元法の適用は断念した。一方、地域内の取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半 を占めることから、本件では比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した 。																							
(8) 規 格 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 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		0.0		街路		-2.0	
	駒ヶ根(県)-2																交通		0.0		交通		-1.0	
	前年指定基準地の価格		[98.7] 100		100 [104.0]		100 [128.1]		100		11,900						環境		0.0		環境		+32.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 からの 検 討	-1 対象基準地の検討					価格変動 形成要因 の		[一般的 要因]		町内人口は全体として減少傾向、世帯数は増加傾向にある。 昨今の物価高等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。														
	■ 継続 □ 新規									[地 域 要因]		近時、飯島駅近くのAコープ飯島店が閉店し、周辺土地需要 への影響が懸念される。												
	前年標準価格 12,000 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					価格変動 形成要因 の		[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。														
	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16日提出
飯島(県)5-1 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
飯島(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	24,900,000 円		1㎡当たりの価格	12,900 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16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		上伊那郡飯島町七久保 2 2 4 7 番 1 外				地積 (㎡)	1,933 ()	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)		
	台形 1:1	店舗兼住宅 S 2		県道沿いに主として店舗が建ち並ぶ商業地域		北西10m県道、南西側道	水道、下水	七久保 1.1km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 100 m、北 120 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 41 m、規模		1,640 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m県道		交通施設	七久保駅 北方1.1km	法令 (都) (60, 200)		
	地域要因の将来予測		広域農道沿いに道の駅や郊外型店舗が建ち並ぶ郊外型の路線商業地域である。路線沿いの更なる発展に期待がかかるが、物価高等を背景に景気の先行きは不透明であり、地価はやや弱含み傾向が続くと予測される。									
(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	台形角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				12,900 円/㎡			0.0			
	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、飯島町及び近隣市町村の商業地域一帯であり、特に幹線道路沿いの商業地域に強い代替性が認められる。主たる需要者は町内の事業者のみならず、広く伊那谷にて事業を行う法人が想定できる。類似する幹線道路との競合や、昨今の景気動向の影響等もあり事業用地需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、近時における業務用地の取引が稀少かつ極めて個性性が強く、把握が困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が主で、商業事業者向けの賃貸物件は少なく、自用目的での取引が一般的である。このように賃貸市場の熟成度が低く、適切な正常賃料の把握が困難なため収益還元法は適用できなかった。本件では、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	標準地番号	□ 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 13,100 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町内人口は全体として減少傾向、世帯数は増加傾向にある。昨今の物価高等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。					
	-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]	令和7年初頭に対象基準地上の店舗が閉店した。					
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					