

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
阿南(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定
阿南(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,700 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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		下伊那郡阿南町字新野 2 6 5 2 番 6				地積 (㎡)	693 ()	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	国道背後の町道沿い を中心とした農家集 落地域		北西5m町道	水道、 下水	温田 17km		(その他)			
(2)	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地					
(2) 近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模				700 ㎡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 m 町道	交通 施設	温田駅 南西方17km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	山間農村集落地域にあって独自の宅地需給圏域を形成してきたが、地域人口が減少し、高齢化が進む等の地域衰退状況が続く中で、地域地価は今後も下落傾向にて推移してい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		2,700 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	同一需給圏は阿南町新野地区を中心とした下伊那郡南部の住宅地域の圏域。需要者の中心は阿南町新野地区内にて住宅地を求めようとする近隣居住者または地縁関係者等が大半。山間農村地域として地価水準の低廉な地域であり地価変動幅は小さいも、人口減少、高齢化の進行等を受けて地域内の不動産需要は低迷傾向にて推移。土地は2 0 0 万円前後が需要の中心、山間農村地域にて戸建住宅分譲等はほとんど見受けられない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該阿南町新野地区は圏域の中心部からやや距離を有する山間農村地域であり、自用目的での取引が大半。地域内には民間アパート等も見受けられず、過疎山村部での賃貸不動産経営は採算が取れず、適用の現実性に乏しいため、収益方式の適用は断念した。よって本件では収集した取引事例より求められ市場実態を反映する比準価格を標準として、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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	□ 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
	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 2,730 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 状況 の 要 因	[一般的 要 因] 地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の 差異が依然として見られる。						
						[地 域 要 因] 阿南町南部の新野地区の中心集落内の住宅地域であるが、圏 域の中心部から遠く、人口も減少傾向にて宅地需要は低迷。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
変動率			年間	-1.1 %	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
阿南(県)-2 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
阿南(県)-2	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,150,000 円		1 m ² 当たりの価格	3,340 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		下伊那郡阿南町字富草 3 9 2 3 番 6				地積 (㎡)	343 ()	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	店舗、農家住宅が混 在する農家集落地域		西6m町道、 南側道	水道、 下水	門島 5.6km		(その他)			
(2)	範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 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 25 m、奥行 約 14 m、規模 350 ㎡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 m 町道	交通 施設	門島駅 南西方5.6km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	国道にも比較的近接する等、山間農村集落としては比較的恵まれた立地条件等にあるも、地域人口減少、高齢化の進む山間農村部であるところから宅地需要は今後も低調にて推移するものと予測される。										
(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	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		3,340 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	同一需給圏は阿南町富草地区を中心とした下伊那郡南部の住宅地域の圏域。需要者の中心は下伊那郡南部の比較的利便性の良い地域内に住宅地を求めようとする阿南町及び近隣村部居住者が大半。山間農村地域として地価水準の低廉な地域であり地価変動も少ないも、もともと過疎地域でもある当該富草地区周辺では人口減少、高齢化も進行し不動産需要は低迷傾向にて推移。需要の中心は土地のみの場合、1 0 0 万円～1 5 0 万円程度が中心となっている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該阿南町富草地区は山間農村地域であり、自用目的での取引が大半。地域内には民間アパート等も見受けられず、かつ山村部での賃貸不動産経営は採算が取れず、適用の現実性に乏しいため、収益方式の適用は断念した。よって本件では収集した取引事例より求められ市場実態を反映する比準価格を標準として、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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 規 準 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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 公 示 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 3,380 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因] 地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 阿南町北部の集落内の住宅地域であるが、地区人口等も減少傾向にて宅地需要は低迷。						
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.2 % 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
阿南(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定
阿南(県)5-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	947,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,880 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		下伊那郡阿南町字東條 7 6 番 2				地積 (㎡)	244 ()	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	店舗兼住宅 W2		県道沿いに中小規模 の店舗、事業所、公 共施設等が混在する 商業地域		北東10m県道	水道、 下水	温田 3.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 130 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗兼住宅敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 19.7 m、奥行 約 13 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	1 0 m 県道	交通 施設	温田駅 南西方3.1km		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		町役場周辺の小規模商業地域であるも、町内全域を通じて飯田市方面等の郊外型大型店等への顧客流出が著しく、今後も商況停滞は避けられず、地域地価は下落傾向にて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				3,880 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		同一需給圏は下伊那郡南部の近隣型商業地域の圏域。需要者の中心は阿南町内にて店舗、事業所等用地を求めようとする地元主体の事業者にはば限定され極めて需要は少ない。阿南町役場等が存する町中心部の一画にある既存の近隣小規模商業地で近年は飯田市方面等郊外型大型店等に顧客が流出、景気低迷等も加わり、当該地域での商業地需要は極めて希薄である。地域内土地取引等も少なく、かつ取引の個別性も強く、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		阿南町内での商業用地の取引は、以前は主として店舗等取得目的での取引が中心であったが、今はそれもほとんど見受けられない。なお、商況衰退等から不動産賃貸等は採算が取れず、かつ賃貸物件等もほぼ皆無にて、その適用が非現実的なため収益方式の適用を断念した。よって本件では収集した取引事例より求められ市場実態を反映する比準価格を標準として、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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 規 準 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	
	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,960 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 状況 の 要 因	[一般的 要 因] 地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の 差異が依然として見られる。 [地 域 要 因] 阿南町の中心部付近に位置する小規模な近隣商業地域である も、商況低迷し宅地需要は低迷。 [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		%							