

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
阿智(県)-1 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
阿智(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	2,330,000 円		1㎡当たりの価格	4,340 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		下伊那郡阿智村智里 1 0 3 8 番 2 外				地積 (㎡)	538 ()	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 1:1.2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 等が混在する住宅地 域		南西4.5m村道	水道、 下水	飯田 15km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 5 m村道	交通 施設	飯田駅 南西方15km	法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		従来から宅地需要の稀薄な山間部の農村住宅地域であり、大きな変動要因は無く、土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向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		4,340 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		同一需給圏は阿智村内の農家住宅地域にほぼ限定。需要者も同村智里地区を中心としたほぼ村内在住者及びその血縁者等に限定される。山間農村たる地域性等からして十分な市場は形成されていないも需要の中心となる価格帯は土地で概ね2 0 0 万円～3 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		本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない山間農村地域であり賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。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、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 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 4,390 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一 般 的 要 因]	阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。						
	-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]	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	-1.1 %		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
阿智(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	11,300 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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		下伊那郡阿智村駒場 6 7 6 番 5				地積 (㎡)	331 ()	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 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅を主体とする村中心部付近の住宅地域	南4.5m村道	水道、 下水	飯田 12km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 30 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 20 m、奥行 約 15 m、規模		330 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	4 . 5 m村道	交通 施設	飯田駅 南西方12km		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		阿智村中心部近くの一般住宅を主体とする住宅地域であり、地域内の宅地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続くものと見込まれる。									
(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		11,300 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		同一需給圏は阿智村中心部付近にあって、村内でも比較的立地条件等に優れる利便性の高い住宅地域一帯であり、需要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる価格帯は土地のみの場合で4 0 0万～5 0 0万円前後、新築戸建住宅で2 0 0 0万円台程度であると認められる。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない農村地域であり、賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。本件では阿智村内にて収集、採用した事例群より求められ、実証性に優る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、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。							
	-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] 過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。							
	変動率	年間	-0.9 %		半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
阿智(県)-3 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
阿智(県)-3	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	818,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,990 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		下伊那郡阿智村浪合 3 8 4 番				地積 (㎡)	411 ()	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	
	1:1	住宅 W2		農地の中に小規模農 家住宅が点在する農 家集落地域		北東4m村道	水道、 下水	飯田 24km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 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 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	4 m村道	交通 施設	飯田駅 南西方24km		法令 規制	都計外
	地域要因の 将来予測		従来から宅地需要の稀薄な山間奥地の農村住宅地域であり、大きな変動要因は無く、土地需要は弱含みであり、地価は 下落傾向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		1,990 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		同一需給圏は旧浪合村内の農家住宅地域にほぼ限定。需要者も旧浪合村を中心とした阿智村内在住者及びその血縁者 等に限定される。山間農村たる地域性等からして十分な市場は形成されていないも需要の中心となる価格帯は土地で概 ね 1 0 0 万前後程度にとどまる。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない山間農村地域であり賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用 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、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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,010 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は 持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。						
	-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				[地 域 要 因] 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。						
	公示価格 円/㎡				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	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
阿智(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,510,000 円		1㎡当たりの価格	2,080 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/㎡
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等					下伊那郡阿智村清内路 8 4 番		地積 (㎡)	726 ()	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 W2		農家住宅を主体とし 公的施設も見られる 農家集落地域	北西4m村道	水道、 下水	飯田 20km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 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 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 m村道	交通 施設	飯田駅 南西方20km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の 将来予測	従来から宅地需要の稀薄な山間部の農家集落地域であり、大きな変動要因は無く土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向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		2,080 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		同一需給圏は旧清内路村の内、概ね山間の集落性の強い地域である。需要者も旧清内路村を中心とした阿智村内在住者若しくはその血縁者等に限定される。人口流出等過疎化傾向も強く、基本的に宅地需要の乏しい地域であったが、昨今の景気低迷による需要の減少が追い討ちをかける形となっており、地価は依然として弱含みで推移している。地価水準は㎡あたり単価で2000円前後の取引が中心と思われる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		山間部の集落を中心とする地域であり、民間アパートも無く、不動産の収益性が十分には機能し得ない山間農村地域であり賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。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、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,110 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。					
	-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] 過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。					
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
阿智(県)5-1 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
阿智(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	13,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	16,400 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		下伊那郡阿智村駒場 3 7 2 番 3 外				地積 (㎡)	847 ()	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 S2	国道沿いに店舗、店 舗兼住宅等が建ち並 ぶ路線商業地域		北西20m国道	水道、 下水	飯田 12km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 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	2 0 m国道	交通 施設	飯田駅 南西方12km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の 将来予測		当該地域から飯田市方面の郊外型店舗等への顧客流出がみられ、長引く景気低迷等もあって、近隣地域での商業地需要は停滞気味にて、土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地						(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 16,400 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	同一需給圏は阿智村内の中心部及び路線商業地等の業務系地域一帯。需要層の中心は阿智村内の中心部等にて店舗等業務用地を求める地元事業者である。商圏は村内一円から下伊那南西部村部一帯を対象とするも、商圏人口も少なく、地域商況も低迷等から宅地需要はかなり弱含みにて推移している。地域内土地取引等も少なく、かつ取引の個別性も強く、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象地域は比較的狭い路線商業地域であり、自用目的での取引が大半を占め、貸店舗等の賃貸需要は極めて弱い地域である。よって収益方式の適用は断念した。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、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格を	□ 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 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 16,600 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因	[一般的 要因] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。					
	-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] 旧来からの商店街は、飯田市郊外型の大型店舗に顧客が流出しつつあり、衰退傾向にある。					
						[個 別 的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.2 %	半年間		%					