

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 16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	長野第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,860,000 円	1㎡当たりの価格	2,680 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①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				②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m				②標準的使用 戸建住宅地						
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5m 町道	交通施設	温田駅 南西方17km		法令規制	都計外		
	⑤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 2,680 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		ない				
	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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,700 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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。						
	①-2 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] 阿南町南部の新野地区の中心集落内の住宅地域であり、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しつつある。						
	②変動率 年間 -0.7 % 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	有限会社今牧不動産鑑定
阿南(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,140,000 円		1㎡当たりの価格	3,310 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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	①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				②地積 (㎡)		343 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③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									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街 6m 町道 路		交通 門島駅 南西方5.6km 施設	法令 都計外 規制				
	⑤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		3,310 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		角地 +1.0			
	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て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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,340 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的] 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。							
	①-2 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] 阿南町北部の集落内の住宅地域であり、地区人口等も減少傾向にて宅地需要は低迷しつつある。							
	②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8年地価調査）

令和8年7月16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	長野第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	930,000 円		1㎡当たりの価格	3,810 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡阿南町字東条7 6 番 2				②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲 東 100 m、西 130 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用 低層店舗兼住宅敷地					
	③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							
	④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	
	⑤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		3,810 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ほぼ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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,880 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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。					
	①-2 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] 阿南町の中心部付近に位置する小規模な近隣商業地域であり、商況低迷し宅地需要は低迷しつつある。					
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					