

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
飯綱(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
飯綱(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	1,820,000 円		1㎡当たりの価格	6,560 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10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8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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		上水内郡飯綱町大字黒川字前田1 8 2 4 番 4				②地積 (㎡)		278 ()	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) (60, 100) (その他)		
	台形 1:2	住宅 W2		中規模一般住宅、農 家住宅等が混在し、 農地もみられる住宅 地域		北東4.5m町道	水道、 下水	牟礼 2.8km				
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 70 m				②標準的使用		農家住宅地			
	③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							
	④地域的特性	特記 事項	町中心部南西方郊外の県道 背後の農家集落		街 路	4. 5 m町道		交通 施設	牟礼駅 南西方2.8km		法令 規制	(都) (60, 100)
		⑤地域要因の 将来予測		郊外の農家集落であり、町の人口減少・高齢化の進展もあって不動産需要は低調であり、地価は緩やかな下落傾向が続いている。								
(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	形状 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		6,560 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	同一需給圏は飯綱町の農家集落を中心とする住宅地域と判定した。需要者は同町居住者又は同町縁故者であり、中でも近隣地域周辺集落に地縁・血縁を有する者が中心となる。農家人口の減少と高齢化の進展に加え、農家所得の長期低迷と町内に有力な勤務先が少ない等を反映して不動産需要は低調であり地価は下落が続いている。取引が少なく市場の中心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	比準価格は町内の住宅地の取引事例のうち規範性の高い農家住宅を中心とする住宅地の事例に基づき求めており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。一方、同一需給圏にあっては民間アパート等の収益物件は少なく賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。因って、市場の特性を勘案の上、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 格 と した 価 格	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 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,640 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] リンゴ、野菜等の農業、建設業、窯業・土石製品製造業を主力とする長野市の北に隣接する町。人口減少・高齢化が進展している。							
	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] 鳥居川の支流が流れる水田の多い農地地域の農家集落であり、地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 -1.2 % 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	合同会社斎藤不動産鑑定
飯綱(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	4,210,000 円		1㎡当たりの価格	9,130 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10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8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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		上水内郡飯綱町大字芋川字寺村340番9			②地積 (㎡)	461 ()	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) (60, 100) (その他) (土砂災害警戒区域)	
	不整形 2:1	住宅 W2		県道沿いに農家住宅 、一般住宅が混在す る住宅地域	南東10.5m県道	水道、 下水	牟礼 2km			
(2)	①範囲				東 100 m、西 200 m、南 60 m、北 100 m	②標準的使用		戸建住宅地		
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模		460 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	県道沿いの農家集落地域		街 路	10.5m県道	交通 施設	牟礼駅 北方2km	法令 規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測	田地が多い南西下がりの農地地域の中の農家集落であり、各所に土砂災害警戒区域の指定がある。開発等の特段の動きは無く静態的な状態が続き、人口減少、高齢化が進展する中、地価は下落が続くと予想する。								
(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	形状	-2.0
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		9,130 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									
同一需給圏は飯綱町の農家集落を中心とする住宅地域と判定した。需要者は同町居住者又は同町縁故者であり、中でも近隣地域周辺集落に地縁・血縁を有する者が中心となる。農家人口の減少と高齢化の進展に加え、農家所得の長期低迷と町内に有力な勤務先が少ない等を反映して不動産需要は低調であり地価は下落が続いている。取引が少なく市場の中心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									
比準価格は町内住宅地の取引事例に基づき求めており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。一方、同一需給圏にあっては民間アパート等の収益物件は少なく賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。因って、市場の特性を勘案の上、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 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 の規準価格 (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 9,300 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] リンゴ、野菜等の農業、建設業、窯業・土石製品製造業を主力とする長野市の北に隣接する町。人口減少・高齢化が進展している。					
	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] 山合の農地地域を通る県道沿いの農家集落であり、地域要因に特段の変動はない。					
	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。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
飯綱(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	8,530,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 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 10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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 上水内郡飯綱町大字牟礼字居村2 6 9 8 番					②地積 (㎡)	580 ()	③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) (70, 200)			
	不整形 1:3	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗、一 般住宅等が混在する 既成商業地域	北東8m県道	水道、 下水	牟礼 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 340 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 40 m、規模		560 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記 事項	町の既成中心商業地域	街 路	8m県道	交通 施設	牟礼駅 西方1.1km	法令 規制	(都) (70, 200)		
⑤地域要因の 将来予測		役場前から南東方に延びる県道沿いに店舗併用住宅及び一般住宅が建ち並び既成中心商業地域である。顧客の長野市等への流出により商店街は空洞化が進み商業地の需要は殆どない。このため地価は下落が続くと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の 個別的要 因	形状	0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		14,700 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	同一需給圏は飯綱町及び隣接の信濃町、長野市北部の商業地域及び商住混在地域と判定した。需要者の中心は店舗又は店舗併用住宅を求める地元事業者が想定されるが、町の人口減少・高齢化の進展並びに郊外幹線道路沿い商業地域及び長野市への顧客流出により、商業地の需要は極めて弱く地価は下落が続いている。斯かる状況から商業地の取引は少なく取引の中心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	比準価格は町内商業地の取引が少ないため同一需給圏内の類似地域から広域的に取引事例を収集した。地域格差及び各査定価格の開差がやや大きい事例もあるが、稀少な商業地及び商住混在地の事例を重視して求めた比準価格は地域の不動産市場の動向並びに地価水準を直截に示す価格である。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟であり町内の賃貸事例が収集できなかったため試算しなかった。以上より、実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	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 の規準価格 (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						
対象 基準 地の 前 年 標準 価 格 等 か らの 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因] リンゴ、野菜等の農業、建設業、窯業・土石製品製造業を主力とする長野市の北に隣接する町。人口減少・高齢化が進展している。						
	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] 商店街の空洞化が進んでいるが、特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						