

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
下條(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	5,130 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 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	下伊那郡下條村陽阜597番3				地積 (㎡)	347 ()	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 2:1	住宅 W2	住宅を中心に事業所も混在する国道背後の農家集落地域	北4m村道	水道	門島 5.1km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 18 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門島駅 北西方5.1km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	対象地域周辺は村内の中核地域の一角として成熟しつつあるも、当村自体としては基本的には山間地域であり、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	5,130 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	同一需給圏は下條村内の比較的利便性の高い住宅地域である。需要者は下條村に地縁性を有する個人が中心であるも、同村の人口対策等により周辺市町村及び県外からの転入者も少ないながらも見られる。昨今の景気低迷等もあって地価は若干弱含み傾向ではあるものの、下條村が開発分譲した住宅地域の整備、国道沿いへの店舗等の進出もあって、地価は比較的堅調に推移している。土地は総額で200万円前後程度が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	人口の少ない山間農村部の集落を中心とする住宅地域であり、不動産の収益性が機能する地域柄では無いところから民間アパート等も無く、不動産取引も自用目的の取引を中心とする地域のため、収益方式の適用は出来なかった。したがって、下條村内を中心として収集、採用した取引事例群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、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	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	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地	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	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	[] / 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		[要因] 下條村の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。 [地域] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。ただし、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] 個別的要因に変動はない。			価格形成要因の					
	前年標準価格	5,230 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%							