

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 16日提出
中川(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー
中川(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	2,020,000 円		1㎡当たりの価格	3,330 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 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		上伊那郡中川村片桐4 9 7 1 番				地積 (㎡)	608 ()	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) (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅が散在する 傾斜のある住宅地域		北5m村道	水道、 下水	伊那田島 3.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m					標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 25 m、規模 510 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 m村道	交通 施設	伊那田島駅 北東方3.8km		法令 規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	当地域は国道背後の農家集落地域である。村内居住者の少子高齢化が進み、農業後継者不足等もあり土地需要は弱含みで推移している。地価は今後も暫く下落傾向が続くものと予測される。										
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 3,330 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、中川村全域の住宅地域であり、特に天竜川を挟む一帯の農家住宅地域に強い代替性を認めることができる。需要者は、旧来からの地縁者、血縁者が主体である。人口減少・高齢化が進む地域であることから需要は引き続き弱含んでおり、地価は下落傾向にある。市場における中心価格帯は、土地のみで概ね総額2 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	周辺地域において収益目的の賃貸物件は少なく、土地取引は自己使用目的が中心であるため、収益価格は適用しなかった。現実の取引市場において行われた取引事例が採用できたことから、規範性の高い比準価格が求められた。当地域では、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的であるため、取引実態を反映する比準価格を標準とし、地価公示標準地の価格との検討及び前年基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野中川-2											
(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 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,390 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 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 中川村の人口は減少、高齢化率はやや上昇傾向で推移。						
						[地 域 要 因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
変動率		年間	-1.8 %	半年間	%							