

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズズ・ネイチャー
根羽(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	1,020,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,100 円/m <sup>2</sup>	

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/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	倍率又は倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	下伊那郡根羽村2136番16				地積 (m <sup>2</sup> )	249 ( )	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 (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南130m、北60m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250m <sup>2</sup> 程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない			
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	10.5m国道	交通施設	飯田駅南西方44km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	当地域は、山間部の既存集落地域である。役場に近く利便性は認められるが、人口減少、高齢化の進行等により村内の宅地需要は弱く、地価は今後も暫く下落傾向にて推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,100 円/m <sup>2</sup>		(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的には下伊那郡南西部の山村集落地域であるが、特に根羽村中心付近の既存住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心は、根羽村に地縁のある個人が主である。同村は少子高齢化が進んでいること等から、宅地需要は限定的で、地価は低水準にて推移しており、弱含みの状態が続いている。需要の中心となる価格帯は、m <sup>2</sup> 単価で個別性にもよるが、概ね4000円～5000円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、根羽村中心部の山間集落地域であり、数少ない不動産取引は、ほとんど自己利用目的である。また、民間アパート等は見当たらず、賃貸市場は未成熟で賃貸想定を行うことは非現実的であること等から、収益還元法は適用しない。本件では、市場実態を反映する比準価格を標準とし、当該基準地価格の推移も踏まえつつ、周辺の土地取引動向等をも総合的に勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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/m <sup>2</sup> )	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	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	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
(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/m <sup>2</sup> )	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	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	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	
(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	4,180 円/m <sup>2</sup>	[ 一般的要因 ] 村内人口は減少傾向で、高齢化が進行しつつある。昨今の物価高等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。	[ 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。	価格形成要因の		
	-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/m <sup>2</sup>	
変動率		年間	-1.9 %	半年間	%						