

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
売木(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
売木(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	1,410,000 円	1㎡当たりの価格	2,760 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				倍率種別	

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		下伊那郡売木村 1 0 1 1 番				地積 (㎡)	510 ()	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		
	2:1	住宅 W1	一般住宅、店舗、公共施設が混在する農家集落地域		西7m国道		水道、下水	温田 20km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 180 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 16 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 m国道		交通施設	温田駅 南西方20km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測		山間部の農村住宅地域で、人口も直近では 5 0 0 人を下回り、人口減少・高齢化が進行している。このため村内の宅地需要は弱い状態が続き、地域地価は当面下落傾向が継続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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 2,760 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、広域的には下伊那郡南西部一帯の山村の既存住宅地域で、特に売木村内の中心部に強い代替性がある。需要者の中心は、売木村に地縁性を有する個人が大半である。飯田市方面等への人口流出が続いており、高齢化率も上昇しつつあること等、宅地需要は弱い。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、個別性にもよるが㎡単価で 3 , 0 0 0 円前後が中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	売木村中心部の山間集落地域であり、数少ない不動産取引の大半は自用目的である。また、民間の共同住宅等は見られず、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 2,820 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] 村内人口は減少傾向で、高齢化率は上昇している。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。						
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %											