

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
天龍(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定
天龍(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	2,490,000 円		1㎡当たりの価格	4,270 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡天龍村平岡 7 3 9 番 1				②地積 (㎡) ()		583		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		都計外		
	台形 1:1.5	住宅 W2		農家住宅と一般住宅が農地と共に介在する農村住宅地域		北西4m村道	水道、下水	平岡 1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 29 m、規模		580 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 4 m村道	交通 平岡駅 北東方1.2km	施設		法令 都計外	規制		
	⑤地域要因の将来予測		天龍村中心部の外周部に位置する農家住宅地域であるも、村全体として過疎化が進み、長野県内でも最も高い60%超の高齢化の進捗などから、地域地価もさらに下落傾向が続くものと予測される。									
(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				4,270 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	同一需給圏は天龍村中心部付近を中心とした下伊那郡南部の山間部の住宅地域の圏域。需要者の中心は天龍村平岡地区内にて住宅地を求めようとする天龍村及び近隣村部居住者が大半であり極めて限定される。山間農村地域ながら平坦地の希少性等もあって比較的高地価水準にて推移してきたが、人口減少、高齢化等が進み、当該地域でも不動産需要は後退傾向が続く。地価水準は、㎡あたり単価で4,000～5,000円前後が中心と認められる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は山村である天龍村中心部のやや外縁部に位置する農家住宅地域であり、自用目的での取引が大半を占める。なお、収益方式適用の検討を試みたが、過疎山村にて賃貸不動産経営は採算が取れず、適用の現実性に乏しいため収益方式の適用は断念した。本件では、市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示価格	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,350 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。						
	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] 天龍村の中心部である平岡地区の高台の住宅地域であるが、村全体として人口減少、過疎化が進み、地価は継続的な下落傾向にある。						
	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。						