

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
豊丘(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 信州不動産鑑定
豊丘(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	6,920,000 円		1㎡当たりの価格	12,600 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15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		下伊那郡豊丘村大字神稲 5 5 9 番 3				地積 (㎡)	549 ()	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		
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅、一般住宅等が農地とともに散在する農家集落地域		南3.5m村道	水道、下水	市田 1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 26 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	3 . 5 m村道		交通施設	市田駅 北東方1.2km 法令 都計外			
	地域要因の将来予測		当該地域は村中心部近くの住宅地域であり、村役場等にも近い等利便性の高い地域として需要も堅調。村としての人口対策等も効果が見られ、今後も比較的堅調にて推移していきものと予測。									
(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 12,600 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		同一需給圏は豊丘村及び下伊那郡北部の竜東地区のうちの比較的立地性の良い住宅地域である。需要者の中心は豊丘村及び周辺市町村に居住または地縁の選好性を有する個人等が中心である。地方圏の景気動向が依然不透明であることから地価は下落傾向を続けているも、近年当村での住宅等取得傾向に改善の兆しが見られる。市場における中心価格帯は土地のみで 7 0 0 万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地域は豊丘村中心部至近の農家住宅、一般住宅を中心とする地域であり、一部にアパート等も散在しているも、収益物件への新規投資は既存の地主に限られ、取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半を占める。本件では、賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、前年基準地価格からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	規格とした	□ 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	対象基準地の規準価格 (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	年標準価格等からの変動状況	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,700 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	豊丘村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。				
		[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 -0.8 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
豊丘(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	7,220,000 円		1㎡当たりの価格	15,300 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/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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	所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡豊丘村大字神稲149番1外				地積 (㎡)	472 ()	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				
	不整形 1:1	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗のほか一般住宅等も混在する県道沿いの商業地域		西7.5m県道	水道、 下水	市田 1km	(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 24 m、規模		500 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7.5m県道	交通 施設	市田駅 東方1km	法令 規制	都計外			
	地域要因の 将来予測	近隣市町村への大型店進出等により既存商業地は年々衰退傾向にあるのに加え、当村中心部近くに新設の「道の駅」周辺店舗等に顧客が移行し、本件対象地域周辺は集客力が低下、今後も低迷傾向が続くものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的 要因	不整形			-1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 15,300 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	同一需給圏は豊丘村内の中心部及び飯田・下伊那地方の国道・県道等の幹線道路沿いの中小規模店舗等が介在する既存の近隣商業地域。需要者は豊丘村及びその周辺で地縁のある商業等を営む事業主が中心。近年においては飯田市内及び高森町の山吹地区等に大型店舗等の進出が多く見られ、当該地域への商業用地としての需要は減少しており、地価水準は下落傾向が続いている。商業地の取引事例は極めて個性が強く、需要の中心となる価格帯は見出し難い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、低層の小規模店舗兼住宅が中心で、事業用賃貸物件は少なく総じて賃貸市場の熟成の程度は低いことから収益還元法の適用は断念した。不動産取引の中心は自用目的であり、現実の市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との価格の均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(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 の規準価格 (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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +0.9 +27.0 0.0 0.0
	高森(県)5-1												
	前年指定基準地の価格 19,700 円/㎡		[98.0] 100	100 [100.0]	100 [125.6]	[99.0] 100	15,200						
(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 15,500 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の 分 析	[一般的 要因]		豊丘村内の人口減少は比較的少なく、立地性の良い地域等は宅地需要も比較的堅調である。						
	-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]		価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]		個別的要因に変動はない。						