

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
大鹿(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イスズ・ネイチャー
大鹿(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	942,000 円		1㎡当たりの価格	1,830 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		下伊那郡大鹿村大字大河原 3 1 2 4 番 4				地積 (㎡)	515 ()	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 1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い山間住宅地域		北西5m村道	水道	伊那大島 18km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 26 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	5 m村道	交通施設	伊那大島駅 南東方18km		法令 都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測		山間部の集落地域であり、元々宅地需要が乏しい地域柄であるが、リニア新幹線のトンネル掘削工事の進捗状況による土地需要の変化の可能性も含みつつ、地価は今後もやや弱含みにて推移していくものと予測する。										
(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	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,830 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	同一需給圏は隣接する自治体を含む伊那谷の山間集落地域であり、特に村内の集落地域に強い代替関係を認めることができる。需要者の中心は村内に地縁性を有する個人が主であり、他地域からの移住組も想定できる。伊那谷の圏域中心部から離れており、またリニア事業の工事車両通行の問題等もあり、宅地需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、個別性にもよるが土地で概ね総額 1 0 0 万～ 2 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の集落を中心とする地域であり、近隣地域に民間の賃貸物件はほとんど見受けられない。自用目的の住宅等を中心とする地域であることから、市場実態を反映する比準価格を標準とし、前年基準地価格との検討を踏まえつつ、価格水準が近接する他の基準地との均衡をも考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	規格とした	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
		標準地番号	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,860 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 大鹿村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。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。							
	-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] リニア新幹線のトンネル工事が進捗中で、伊那山地トンネルのうち隣接工区が令和 7 年 5 月に接続した。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %												