

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
中川(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,770,000 円		1㎡当たりの価格	3,460 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	上伊那郡中川村片桐4971番外				地積 (㎡)	512 ()	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) (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)			
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が散在する傾斜のある住宅地域	北5m村道	水道、下水	伊那田島 3.8km	(土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 25 m、規模 510 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	5m村道	交通施設	伊那田島駅 北東方3.8km	法令 (都) (土砂災害警戒区域) (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	村内居住者の高齢化、農業後継者不足等で過疎化が進んでいる。土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	3,460 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、天竜川を挟む一帯の住宅地域であり、中川村内の住宅地に強い代替性を認めることができる。他地域からの流入は少ないことから需要者は旧来からの地縁者、血縁者が大半を占めている。人口減少・高齢化が進む地域であることから需要は弱含みにあり、地価は下落傾向にある。市場における中心価格帯は、土地のみの総額で200万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の賃貸物件は無く、土地取引は自己使用目的が中心であるため、収益価格は試算できなかった。同一需給圏内の取引事例が収集・採用できたことから、規範性のある比準価格が求められた。取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的であるため、信頼性ある取引事例により求められた比準価格を標準とし、更には公示価格を規準とした価格との検討並びに前年基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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/㎡)	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.9] 100	100 [103.0]	100 [130.3]	[100.0] 100	3,480				
(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/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	[一般的] 中川村の人口は減少、世帯数は微増傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。						
	継続 新規			[地域] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
	前年標準価格 3,530 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡								
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %							