

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
中川(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・ネイチャー
中川(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	1,990,000 円	1㎡当たりの価格	3,280 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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		上伊那郡中川村片桐4971番			②地積 (㎡)		608 ()		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) (60, 200)				
	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		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	①範囲			東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m		②標準的使用		農家住宅地				
	③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						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	5m村道	交通 施設	伊那田島駅 北東方3.8km		法令 規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	当地域は国道背後の農家集落地域である。村内では少子高齢化が進み、農業後継者不足等もあり土地需要は弱含みで推移している。地価は今後も暫く下落傾向が続くものと予測される。										
(3)	最も有効使用の判定					農家住宅地		(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		3,280 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、中川村全域の住宅地域であり、特に天竜川を挟む一帯の農家住宅地域に強い代替性を認めることができる。需要者は、旧来からの地縁者、血縁者が主体である。人口減少・高齢化が進む地域であることから需要は引き続き弱含んでおり、地価は下落傾向が継続している。市場における中心価格帯は、土地のみで規模や個別性にもよるが概ね総額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		周辺地域において収益目的の賃貸物件は少なく、土地取引は自己使用目的が中心であるため、収益価格は適用しなかった。現実の取引市場において行われた取引事例が採用できたことから、規範性の高い比準価格が求められた。当地域では、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的であるため、取引実態を反映する比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)	公示 標準 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 長野中川-2	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 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 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 4,470 円/㎡	$\frac{99.1}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{131.3}$	$\frac{100.0}{100}$	3,280					
(9)	指定 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,330 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 中川村の人口は減少、世帯数はやや増加傾向で推移している。 。物価高等地方経済の先行き不透明感を反映し、不動産需要 は弱含みである。						
		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] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
		②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						