

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
平谷(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
平谷(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	494,000 円	1㎡当たりの価格	2,420 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] 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		下伊那郡平谷村1040番1				②地積 (㎡)		204 ()	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 (その他) (土砂災害警戒区域)				
	1:3	住宅W2	一般住宅を主体とした農家集落地域	南5.5m村道	水道、下水	飯田35km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 8 m、奥行 約 25 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m村道	交通施設	飯田駅南西方35km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、山間部の農村集落地域である。村人口は県内最少であり、少子高齢化の進行等により村内の宅地需要は弱く、地域地価は今後も暫く下落傾向にて推移するものと予測される。									
(3)	最も有効使用の判定					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		2,420 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、広域的には下伊那郡南西部一帯の住宅地域で、特に村内の既存集落地域に強い代替関係が認められる。需要者は、平谷村に地縁を有する個人が主体である。飯田市や愛知県方面等村外への人口流出が続いており、宅地需要は乏しい。地価は極端な変動はないものの、低い水準にて弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、個別性にもよるが㎡単価で概ね2500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	平谷村中心部の集落を中心とする山間集落地域であり、数少ない不動産取引は自用目的が主である。また、民間アパート等は介在しておらず、このような地域柄より不動産の収益性が機能し得えず、収益還元法の適用は割愛した。本件では、市場実態を反映する比準価格を標準とし、当該基準地価格の推移も踏まえつつ周辺の土地取引動向等をも総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 2,470 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 村内人口は減少傾向で、高齢化が進行しつつある。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。						
	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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %										