

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
売木(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
売木(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	1,380,000 円	1㎡当たりの価格	2,710 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		下伊那郡売木村1011番				②地積 (㎡)		510 ()	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)		
	2:1	住宅 W1		一般住宅、店舗、公 共施設が混在する農 家集落地域		西7m国道	水道、 下水	温田 20km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 180 m				②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 16 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 m国道	交通 施設	温田駅 南西方20km		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		山間部の農村住宅地域で、人口も直近では500人を下回り、人口減少・高齢化が進行している。このため村内の宅地 需要は弱い状態が続き、地域地価は当面下落傾向が継続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				2,710 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山村の既存住宅地域で、特に売木村内の中心部に強い代替性がある。 需要者の中心は、売木村に地縁性を有する個人が大半である。飯田市方面等への人口流出が続いており、高齢化率も上 昇しつつあること等、宅地需要は弱い。地価は低水準にて推移しており、引き続き弱含みの状態にある。需要の中心と なる価格帯は、個別性にもよるが㎡単価で3,000円前後が中心と思われる。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		売木村中心部の山間集落地域であり、数少ない不動産取引の大半は自用目的である。また、民間の共同住宅等は見られ ず、賃貸市場は未成熟で賃貸想定を行うことは非現実的であること等から、収益還元法は適用しない。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の 上、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	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	①-1 対象基準地の検討			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 村内人口は減少傾向で、高齢化率は上昇している。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。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,760 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。							
	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				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %											