

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
泰阜(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
泰阜(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	1,710,000 円	1㎡当たりの価格	1,770 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		下伊那郡泰阜村3 3 6 9 番 1				②地積 (㎡) ()		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			
	1:1	住宅 W1		農地の中に小規模農家住宅が点在する住宅地域		南8m県道	水道	門島 6.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 100 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 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8m 県道		交通施設	門島駅 東方6.8km	法令 都計外 規制			
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、山間農村部の既存農家集落地域である。人口は減少傾向で高齢化率は高止まりしており、宅地需要は希薄であることから、今後も地価は暫く弱含みにて推移すると予測される。										
(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		1,770 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部～南西部一帯の山間部の住宅地域で、特に泰阜村中心部の既存集落地域に強い代替関係がある。需要者の中心は、泰阜村に地縁のある個人が大半であると思料される。人口減少や高齢化を背景に、宅地需要は極めて乏しいことから、地域地価は低水準にて推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1 0 0 万円～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		当該地域は山間農村部の住宅地域であり、自用目的での取引が大半である。人口減少の進む中山間地において賃貸不動産経営は採算が合わず、民間の共同住宅もなく賃貸市場は未成熟であること等から、収益還元法の適用は断念した。本件では泰阜村内及び周辺自治体から収集した取引事例より求められた市場実態を反映する比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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
		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			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 泰阜村の人口、世帯数はともに減少傾向、高齢化率は高止まっている。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				[地域要因] 天竜川東岸の急峻な山村の中心部であるが取引は極めて少ない。							
		前年標準価格 1,800 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		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											
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格 円/㎡											
		②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%							