

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
大鹿(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	958,000 円		1㎡当たりの価格		1,860 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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	下伊那郡大鹿村大字大河原3124番4				地積 (㎡)	515 ()	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 100 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 26 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 村道	交通施設	伊那大島駅 南東方18km	法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の将来予測	中山間地域に存する典型的な谷あいの村であり、元々宅地需要が乏しい地域柄であるため、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	不整形 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		1,860 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	同一需給圏は伊那谷の山間集落地域であり、村内の住宅地域に強い代替性を認めることができる。需要者は、村内に地縁性を有する個人が中心であるが、近年では他地域からの流入も散見される。地方経済の先行き不透明感を反映して、地価は弱含みで推移しており、不動産市場における需要の中心となる価格帯は土地で概ね100万～200万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の集落を中心とする地域であり、近隣地域に民間の賃貸物件はほとんど見受けられない。自用目的の住宅等を中心とする地域であることから、市場実態を反映する比準価格を標準とし、前年基準地価格との検討を踏まえつつ、価格水準が近接する他の基準地との均衡をも考慮して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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(9) 指定基準地	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,890 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 大鹿村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。			
	-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 円/㎡				[地域要因] 県道松川インター大鹿線のトンネルが開通し、隣接町村への交通利便性が向上したものの過疎化が進行しており地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		