

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
売木(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	1,440,000 円	1㎡当たりの価格	2,820 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	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	下伊那郡売木村1011番				地積 (㎡)	510 ( )	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 30 m、西 30 m、南 100 m、北 180 m 標準的使用 戸建住宅地						
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 国道	交通施設	温田駅 南西方20km	法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制
	地域要因の将来予測	過疎山間部の農村住宅地域であり、村人口も500人を切るなど人口減少、過疎化の進行、高齢化の進行等により村内の一般宅地需要はさらに後退が続き、地域地価は今後も下落傾向にて推移と予測。						
(3) 最有効使用の判定	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	2,820 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	同一需給圏は売木村内の中心部を中心とした下伊那郡南西部の山村の住宅地域。需要者の中心は、売木村に地縁性を有する個人が大半と認められる。従来から飯田市方面等への人口流出等過疎化傾向も強く、高齢化率も高くなっており基本的に宅地需要の乏しい地域である。地価は元々が低廉水準にて変動は比較の少ないものの依然弱含みで推移している。地域内の地価水準は、㎡単価で3,000円前後が中心と認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	売木村中心部の集落を中心とする山間集落地域であり、自用目的の取引を中心とする地域である。また、民間アパート等は全く介在せず、不動産の有する収益性が十分には機能し得る地域とは言えず、収益方式適用の現実性を欠くところから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そのまま採用することが妥当と判定し、当該基準地価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(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	地域要因 街路交通環境行政 その他
	公示価格	[ ] 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	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	[ ] 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		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] コロナ禍からはほぼ脱却しているも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。			
	前年標準価格	2,880 円/㎡			[ 地域要因 ] 売木村の中心集落内の住宅地域であるが、村全体として過疎化、人口減少が進み、地域内価格は継続的な下落傾向にある。			
	-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		[ 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/㎡						
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%			