

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	(有)今牧不動産鑑定
泰阜(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	1,840 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9日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.2倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月18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	下伊那郡泰阜村3369番1				地積(㎡)	968	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		
	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	範囲	東50m、西100m、南200m、北100m 標準的使用 農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ長方形							
	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	
	地域要因の将来予測	純然たる山間農村部であることから宅地需要は希薄であり、今後も地価は弱含みのままにて推移して行くものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	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	1,840 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	同一需給圏は泰阜村を中心とする下伊那郡南部～南西部の山間部の住宅地域の圏域。需要者の中心は泰阜村内にて住宅地を求めようとする泰阜村内居住者または地縁血縁者が大半であるも、進む人口減少等から、宅地需要は極めて乏しい。過疎山間地にて元々の不動産需要の希薄を背景として地価水準も低廉である。土地は100万円～200万円程度が需要の中心である。また、山間農村地域にて戸建住宅分譲等は見受けられない。								
(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の住宅地域であり、自用目的での取引が大半。なお、人口減少の進む過疎山村にて賃貸不動産経営は採算が取れず、民間アパート等も無く、収益方式は適用の現実性に乏しいため、その適用は割愛した。本件では泰阜村内並びに近隣市町村等にて収集の取引事例より求められた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/㎡)	標準化補正 内訳	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/㎡)	標準化補正 内訳	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) 対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[ 一般的 ]	泰阜村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。村内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。			
	前年標準価格	1,880 円/㎡			[ 地域 ]	天竜川東岸の急峻な山村の中心部なるも取引は皆無。地価は下落継続。			
	-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 ]	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%				