

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社
木曾町(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		木曾郡木曾町新開4977番7			地積 (㎡)	267 ()	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)2中専 (60, 200)						
	台形 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	南東4m町道	水道、下水	木曾福島駅 2.4km		(その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 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 14 m			規模 270㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m町道	交通施設	木曾福島駅 北東方2.4km		法令規制	(都)2中専 (60, 160)				
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした既存住宅地域であり、地域要因に特別な変動は見られない。但し地域の過疎化の影響から地価は依然下落傾向で推移するものと予測する。												
(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	方位	+3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			17,200 円/㎡		台形	0.0						
	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	同一需給圏は木曾町内の住宅地域。特に福島地区～日義地区内の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は木曾町及びその周辺地域の地縁性の高い個人。需給動向は外部からの流入が少なく主には地縁を有する者が需要の中心であるが若年層は都市部へと流出し高齢化が進行する中、宅地需要は弱含みで推移している。不動産取引は少なく一定の水準は見いだしたがたいが大凡土地単価は2万円/㎡前後の取引、総額として500万円前後と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、木曾町内の住宅地域を中心に取引事例を収集したが、比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得、実証性の高いものと判断された。一方当該地域はアパート等は非常に少なく、賃貸事例は殆どない。賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]			交通	0.0			環境	
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	木曾町(県)-2	[96.7]	100	100	[103.0]	17,100		交通	0.0			環境		-1.0
	前年指定基準地の価格	[96.7]	100	100	[103.0]	17,100	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0		
	18,000 円/㎡	100	[102.0]	[102.8]	100		その他	0.0						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数共には減少傾向にある。経済環境等、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。									
	継続	新規	前年標準価格 17,800 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。									
	-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/㎡									
	変動率	年間	-3.4 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
木曾町(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	4,650,000 円		1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	木曾郡木曾町福島1993番1				地積 (㎡)	267 ()	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)1中専 (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域) (60, 160)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北100m 標準的使用 低層住宅地					標準的画地の形状等					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約18m、規模280㎡程度、形状長方形					地域的特性	特記事項				
	地域的要因の将来予測	木曾町は人口の減少が進み、他地域からの転入も少ないため、住宅地に対する新規需要は減退している。また、高齢化によって潜在的な供給も増加している。今後も、地価は下落を継続するものと予測する。					街路	標準方位北、3m町道				
(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	方位 +2.0 土砂災害警戒区域 0.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,400 円/㎡					内訳	標準化補正				
	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、木曾町内の住宅地域全般であるが、地縁的選好性が強い。福島地区が中心である。需要者は、近隣地域の住民の家族等、地縁を有する者が中心であるが、駅や商店街に近いことから、他地域からの転入者も想定は可能である。需給動向は、人口と世帯数の減少によって需要は減退し、高齢化の進行によって潜在的な供給は増加していることから、需給関係は弱い。規模等の個性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町福島地区における、現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。近隣地域には、賃貸共同住宅等の収益目的不動産は存在せず、木曾町全体でもアパート等に対する需要がほとんどなく、賃貸事例が極めて少ないので、収益還元法は適用しなかった。以上より、比準価格を採用し、前年基準地価格等からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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	対象基準地の標準価格 (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	円/㎡	[] 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	対象基準地の標準価格 (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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		変動状況	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数共には減少傾向にある。経済環境等、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。								
	継続 新規 前年標準価格 18,000 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。								
-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。								
標準地番号		円/㎡										
変動率		年間	-3.3 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
木曾町(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	3,730,000 円		1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	木曾郡木曾町日義2748番3				地積 (㎡)	401 ()	法令上の規制等	都計外		
	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		(その他)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が散在し農地も残る住宅地域	南西6m町道	水道、下水	宮ノ越駅 600m					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模			400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 町道	交通施設	宮ノ越駅 南西方600m	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	外部からの人口流入はほとんどなく、地域の人口減少と高齢化により住宅地に対する需要は減退している。また空家の増加に伴い土地の潜在的供給も増加しており、地価は今後下落を継続するものと予測する。									
(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	9,300 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	同一需給圏は木曾町・隣接町村に存する住宅地域。特に町内日義地区の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は近隣地域に地縁の嗜好性を有する個人で他の地域からの転入需要は少ない。需給動向は既存集落への転入者は少なく、不動産需要が減退している一方で、高齢化と人口の減少によって空家が増加し供給圧力は強まっている。需給の中心となる価格帯は規模や形状等の個性等による差が大きいことから需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした山間の既存集落地域であり、取引は自用目的がほとんどで、賃貸市場は未成熟であることから収益価格は試算しなかった。一方で比準価格は木祖村及び木曾町内で現実に成立した取引事例を採用して求められており、比準の過程も適切で市場性を反映した実証的な試算価格である。以上より、本件では規範性の高い比準価格を採用し、近傍に所在する指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		100			
(9) 指定からの検討	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
	木曾町(県)-4 前年指定基準地の価格	[97.3]	100	100	[100.0]	9,580				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -0.4 +15.0 0.0 0.0
	11,200 円/㎡	100	[100.0]	[113.7]	100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	一般的要因 [] 町内の人口や世帯数の減少は著しく、高齢化率も高い。町内全域においては土地の供給圧力は高まり、住宅需要は停滞している。							
	継続 新規 前年標準価格 9,540 円/㎡			地域要因 [] 特段の変動要因はない。							
	-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/㎡							
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
木曾町(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	6,310,000 円		1㎡当たりの価格		10,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	木曾郡木曾町日義3228番1				地積(㎡)	579	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					
	台形1:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域	南東5.3m県道	水道、下水	原野駅780m		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西150m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約23m、奥行約25m、規模			570㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	旧中山道沿いの既存集落地域	街路	5.3m 県道	交通施設	原野駅南西方780m	法令規制	都計外				
	地域要因の将来予測	旧街道沿いの既存集落。外部からの人口流入はほとんどなく、地域の人口減少と高齢化により土地需要は減退している。地価は今後も下落を継続するものと予測する。											
(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	形状	0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 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	同一需給圏は木曾町・隣接町村に存する住宅地域。特に日義地区の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁の嗜好性を有する個人、他の地域からの転入需要は少ない。需給動向は既存集落への転入者は少なく、不動産需要が減退している一方で、高齢化と人口の減少によって空家が増加し供給圧力は強まっている。需要の中心となる価格帯は農家集落においては不動産の個性が強く価格に反映される傾向にあり、一定の価格帯は見出し難い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした山間の既存集落地域のため、取引は自用目的が大半であり収益目的のものは少ない。よって賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。一方で比準価格は、日義地区のほか、近接に所在する新開地区において現実に生じた取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な試算価格である。以上より本件では規範性の高い比準価格を採用し、類似標準地の価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+4.5
	標準地番号	木曾-2					11,200		交通	0.0		交通	+2.3
	公示価格	15,100 円/㎡	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [132.3]	100		環境	0.0	環境	+25.0	行政	-1.0
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通		
	円/㎡							環境		環境			
								画地		画地			
								行政		行政			
								その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成要因	一般的要因					町内の人口や世帯数の減少は著しく、高齢化率も高い。町内全域においては土地の供給圧力は高まり、住宅需要は停滞している。			
	前年標準価格	11,200 円/㎡			地域要因					特段の変動要因はない。			
	-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。			
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-2.7 %	半年間									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
木曾町(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	1,620,000 円		1㎡当たりの価格	3,780 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		木曾郡木曾町開田高原西野4667番			地積(㎡)	429	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				
	1.2:1	住宅W2	中規模一般及び農家住宅等が散在する農家集落地域	南7m国道	水道、下水	木曾福島駅 28km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約21m、奥行約20m、規模			420㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m 国道	交通施設	木曾福島駅 北西方28km		法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要は減退している。また、コロナ禍によって観光客が減少し、地域経済も停滞していることから、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。										
(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	土砂災害警戒区域 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,780 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、基本的には木曾町の開田高原地区における既存集落地域であるが、町内の他地区や木曾郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も、価格牽連性を有する。需要者の中心は、地縁的選好性を有する居住者やその親族であるが、民宿等の観光関連業者やイターン希望者も可能性はある。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。需要価格帯は、土地のみで上限200万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町内の類似地域で現実発生した取引事例を採用して試算したもので、補正も妥当であり、実証的で規範性は高い。近隣地域にはアパート等は存在せず、収益物件としては民宿があるが自用物件であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、求められた試算価格は比準価格のみであるが、既述のとおり高い規範性が認められるので、比準価格を標準とし、前年基準地価格等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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
	標準地番号	公示価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100	[] / 100					
(9) 指定からの検討	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	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数はともに減少傾向にあり、不動産需要は弱含みで、潜在的な供給が増えつつある。								
	継続 新規			[地域要因] 特段の変動要因はない。								
	前年標準価格 3,900 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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										
	変動率	年間	-3.1 %	半年間								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
木曾町(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	2,940,000 円		1㎡当たりの価格	6,730 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	木曾郡木曾町三岳6363番1外2筆				地積(㎡)	437	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		
	台形1:1	住宅W2	一般住宅が多く、店舗、旅館等も混在する地域	南西7.5m県道	水道、下水	木曾福島駅10km	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約20m、規模440㎡程度、形状台形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m 県道	交通施設	木曾福島駅西方10km 法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要は減退している。また、コロナ禍によって観光客が減少し、地域経済も停滞していることから、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。							
(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	土砂災害警戒区域 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,730 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、基本的には木曾町の三岳地区における既存集落地域であるが、町内の他地区や木曾郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も、価格牽連性を有する。需要者の中心は、地縁の嗜好性を有する居住者やその親族であるが、民宿や店舗等経営目的の個人等も可能性はある。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。需要価格帯は、土地のみで上限400万円である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町内の類似地域で現実発生した取引事例を採用して試算したもので、補修正も妥当であり、実証的で規範性は高い。近隣地域にはアパート等は存在せず、収益物件としては旅館等があるが自用物件であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、求められた試算価格は比準価格のみであるが、既述のとおり高い規範性が認められるので、比準価格を標準とし、前年基準地価格等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,980 円/㎡				価格変動状況 要因の	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数はともに減少傾向にあり、不動産需要は弱含みで、潜在的な供給が増えつつある。			
	-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 標準地 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特段の変動要因はない。			
	変動率 年間 -3.6% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

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	
木曾町(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	1,800,000 円		1㎡当たりの価格		29,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	木曾郡木曾町福島5383番2				地積 (㎡)	62	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					
	台形 1:2.5	店舗兼住宅 W3	中小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南東7m県道	水道、下水	木曾福島駅 400m	(都)商業 (80,400) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 低層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口約 5 m、奥行約 12 m、規模 60㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m県道	交通施設	木曾福島駅 北方400m 法令規制 (都)商業 (80,400)				
	地域要因の将来予測	人口減少と高齢化、コロナ禍による観光客の減少等によって消費は低迷し、商業地域の商況は低下して、商業地需要は減退している。住宅用地としての需要も減退傾向にあり、地価下落継続と予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,300 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、木曾町等の商業地域全般であるが、住宅地域の性格も強いことから、木曾町中心部の住宅地域も代替競争関係が認められる。需要者の中心は、併用住宅用地を求める個人事業者の他、戸建住宅用地を求める個人も想定可能である。需給動向は、人口減少や高齢化の進行、大型店舗等との競争激化、コロナ禍による観光客の減少等により、店舗用地や住宅用地需要が減退している。個別的要因が様々であることから、需要の中心となる価格帯は見い出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町内の類似地域で現実には生じた取引事例を基礎に試算したもので、実証的で規範性は高い。収益価格は、賃貸用の店舗兼住宅の建築を想定して試算したものであるが、そもそも店舗の賃貸事例がほとんどなく、アパートも少ないことから、収益価格の説得力は劣る。以上より、規範性が相対的に高い比準価格に比重を置き、収益価格を比較考量し、前年基準地価格等からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	対象基準地の標準価格 (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					
(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	対象基準地の標準価格 (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					
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数共には減少傾向にある。経済環境等、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。							
	継続 新規			[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。							
	前年標準価格 30,100 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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/㎡							
	変動率	年間	-3.7 %	半年間	%						