

鑑定評価書 (令和5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
南木曽(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	8,610 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16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	木曽郡南木曽町読書3612番				地積 (㎡)	329	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 2:1	住宅 W2	一般住宅のなかに空地等が見られる住宅地域	東4m町道	水道	南木曽駅 850m	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m				標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 12 m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m町道	交通施設	南木曽駅 北東方850m	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の将来予測	南木曽町中心部近くに位置する住宅地域であるが、南木曽町全体としても人口が減少し、過疎化及び高齢化の進捗等により宅地需要が稀薄な状況にあり、今後も下落基調にて推移してい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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			8,610 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	同一需給圏は木曽郡南部の住宅地域である。特に町内の中央本線の駅に近い利便性の高い住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は南木曽町及び周辺町村に地縁性を持つ個人である。木曽郡全体の過疎化傾向による宅地需要の減少から他地域からの流入は少なく、地価の下落傾向に歯止めがかからない状況である。数少ない不動産取引は個別性が強いことから価格水準は見出し難いが、㎡単価で9,000円前後程度が中心と史料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等において現実に取引が行われた事例を基礎として得られたものであり、実証的で信頼性は高い。当該地域は自己使用を目的とした取引が中心で、民間アパート等ほとんど見受けられず賃貸市場が未成熟であり、収益物件の建築想定が基となる収益価格は求められなかった。よって、市場実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との価格の均衡に留意しつつ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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.3 交通 +0.2 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	木曽町(県)-4 前年指定基準地の価格 10,900 円/㎡	[97.2] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[100.0] 100	8,600					
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 8,820 円/㎡		一般的な要因 [] 新型コロナからの回復基調が見られるも、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。					
	-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 -2.4% 半年間 %		地域要因 [] 南木曽町の中心部に近い住宅地で利便性は良いも、当町全体として人口減少が進む中で宅地需要は低迷気味で、地価は下落傾向が続く。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5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
南木曾(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	6,320 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	木曾郡南木曾町田立1473番3				地積 (㎡)	282 ()	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				
	2:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が散在する農家集落地域	南4m町道、西側道	水道	田立駅 300m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m町道	交通施設	田立駅 北西方300m	法令 都計外 規制			
(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	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,320 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	同一需給圏は南木曾町、及び木曾郡南部地域の住宅地域のうちの山間部等の集落地域である。需要者の中心は、南木曾町田立地区を含む同一需給圏に地縁性を持つ個人で、旧来からの比較的稀薄な宅地需要動向に加え、過疎化傾向等による需要の減少から、地価は下落傾向を続けている。地価水準は、個別的要因にもよるが、㎡単価で6,000~7,000円前後が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は南木曾町中心部からやや離れた農村集落に形成された住宅地域であり、JR田立駅からは比較的近いものの、民間アパートは無く、自目的の取引を中心とする地域柄であるところから収益方式の適用は出来なかった。地域の市場実態を反映する比準価格を標準に、前年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) 対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	コロナ禍からの回復基調が見られるも、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	6,440 円/㎡			[地域]	農家集落を中心とする過疎地の住宅地域であり、宅地需要そのものが希薄な地域のため、地価は下落傾向で推移している。					
	-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]	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	-1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5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
南木曾(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	1,590,000 円	1㎡当たりの価格	5,980 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	木曾郡南木曾町吾妻3649番4				地積 (㎡)	266	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 W2	町道沿いに一般住宅が多く、商店も見られる住宅地域	南5.5m町道	水道、下水	南木曾駅 9km	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 16 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m町道	交通施設	南木曾駅 南東方9km	法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の将来予測	南木曾町内でも山間部に位置する農村住宅地域であり、大きな変動要因は無いものの、木曾郡地区における総体的な過疎化進捗による不動産需要の停滞等を受けて、地域地価も低迷傾向に推移していくものと予測される。						
(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	5,980 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	同一需給圏は南木曾町、及び木曾郡南部地域の住宅地域のうちの山間部等の集落地域である。需要者の中心は、南木曾町吾妻の蘭地区を含む同一需給圏に地縁性を持つ個人で、旧来からの稀薄な宅地需要動向に加え、過疎化傾向等による需要の減少から、地価は下落傾向を続けている。地価水準は、個別的要因にもよるが、㎡単価で6,000円前後が中心と見られるも、近時の取引自体は極めて少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は南木曾町吾妻地区のうちの蘭集落の中心部付近に位置するものの、南木曾町中心部からやや離れた山間部の住宅地域であり、民間アパートは無く、自用目的の取引を中心とする地域のため、収益方式の適用は割愛した。したがって、市場実態を反映する比準価格を標準に、前年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	[] 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	[] 100	[] 100		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] コロナ禍からの回復基調が見られるも、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。				
	継続 新規			[地域要因] 過疎地の山村集落に所在する農家住宅中心の地域で、もともと宅地需要の稀薄な地域であることから、地価は下落傾向にて推移している。				
	前年標準価格 6,100 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		標準地						
公示価格		円/㎡						
変動率		年間	-2.0 %	半年間	%			

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 南木曽(県)5-1, 長野県, 第2, 株式会社 信州不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.