

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
王滝(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	886,000 円	1㎡当たりの価格	5,570 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	木曽郡王滝村2880番1				地積 (㎡)	159	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	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	北5m村道	水道、下水	木曽福島駅 21km	(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 30 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 9 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m村道	交通施設	木曽福島駅 南西方21km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	当該地域は過疎山村である王滝村の中心部にある山間集落地域である。過疎化や自然災害等で700人を切る等人口減少が進み、そのため宅地需要も稀薄であり、地域内の不動産市況は今後も低迷のままにて推移と予測。										
(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	5,570 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、王滝村中心部をはじめ、村内全域、及び隣町である木曽町の三岳地区等の山間集落地域にも及ぶ。需要者の中心は村内及び周辺旧村部等の地縁性のある居住者にほぼ限られる。木曽郡内でも更に山間部に位置し、平成26年に発生した御嶽山噴火による風評被害の影響で外部からの転入は厳しい状況が続き、地価は下落傾向にて推移している。価格水準は規模にもよるが、土地総額で100~200万円程度と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域性等よりして地域内での取引は自用取引が大半であり、民間のアパート等は見られず、村営アパートや中古の空家を村営貸家等として使用する例が見られる程度である。したがって収益方式の適用は出来なかった。よって、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を採用し、前年基準地価格の変動要因を分析の結果、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	標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[]	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					
(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] 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 前年標準価格 5,720 円/㎡					[地域要因] 当村全体として過疎化、人口減少が続く山間地域であり、宅地需要も希薄なままにて推移している。						
	-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					[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	-2.6 %	半年間	%							