

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所
南木曽(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智吏
鑑定評価額	2,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 9日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				木曽郡南木曽町読書3 6 1 2 番				②地積 (㎡)	329 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			都計外						
	不整形 2.5:1	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 850m			(その他) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m						②標準的使用		戸建住宅地							
	③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											
	④地域的特性		特記		特記すべき事項はない		街 4 m町道		交通		南木曽駅 北東方850m		法令 都計外 (土砂災害警戒区域)					
	事項						路		施設				規制					
⑤地域要因の 将来予測		一般住宅のほか空地も見られる住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、当面は現状維持と予測する。人口減少、高齢化、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くとも予測する。																
(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		不整形		0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格				8,000 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		同一需給圏の範囲は、南木曽町を中心とする木曽郡全域の混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少傾向、高齢化傾向がみられ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。																
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺は戸建住宅地域であり、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示 価格 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 木曽-2		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0		地域 要因	街路 +7.0	
	公示価格 13,500 円/㎡		[98.6] 100		100 [101.0]		100 [164.8]		[100.0] 100		8,000			交通 0.0			交通 0.0	
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 木曽町(県)-4		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0		地域 要因	街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格 10,200 円/㎡		[97.9] 100		100 [100.0]		100 [125.7]		[100.0] 100		7,940			交通 0.0			交通 0.0	
														環境 0.0			環境 +22.0	
																	画地 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,160 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況		[一般的] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。南木曽町は人口減少と高齢化があいまって不動産需給は停滞している。											
	①-2 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/㎡						[地 域] 戸建住宅のほか空地にもみられる住宅地域であるが、空地の開発も進んでおらず、地域要因に特段の変動はない。											
							[個別的] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %																	