

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曽町(県)-1 宅地-1

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	
木曽町(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		4,030,000 円		1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡

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/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	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		木曽郡木曽町新開4 9 7 7 番 7				②地積 (㎡)	267 ()	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) 2 中専 (60, 200)			
	台形 1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域		南東4.5m町道	水道、下水	木曽福島 2.4km		(その他) (河川保全区域) (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 10 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 19 m、奥行 約 14 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項				
	特記事項		特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 4. 5 m町道		交通施設 木曽福島駅 北東方2.4km		法令規制 (都) 2 中専 (河川保全区域) (60, 180)				
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、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	方位 台形	+3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,100 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、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、地元に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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	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 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 [100]	[100]							
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.0 +5.0 0.0 0.0
	木曽町(県) -2												
	前年指定基準地の価格 15,800 円/㎡		[97.5] 100	100 [102.0]	100 [102.9]	[103.0] 100	15,100						
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、生産面などで弱さがみられる。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/㎡					[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 -2.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曾町(県)-2 宅地-1

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	
木曾町(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		4,110,000 円		1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡

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/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	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 木曽郡木曽町福島1993番1					②地積 (㎡) ()		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)1中専 (60, 200)		
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ駅裏の住宅地域	西3m町道	水道、下水	木曽福島 500m	(その他) (土砂災害警戒区域) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 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 16 m、奥行 約 18 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 3m町道	交通施設	木曽福島駅 東方500m	法令規制 (都)1中専 (土砂災害警戒区域) (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、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		方位 台形 +2.0 0.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 15,400 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	方位 台形 +2.0 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		同一需給圏の範囲は、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、地元に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等が建ち並ぶ住宅地域であり、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、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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 +10.0
	公示価格 13,500 円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [87.1]	[102.0] 100	15,400		交通 0.0		交通 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	環境 0.0	地域要因	環境 -20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,800 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。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/㎡				[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 -2.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曽町(県)-3 宅地-1

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	
木曽町(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額	3,420,000 円		1㎡当たりの価格		8,530 円/㎡

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/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	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 木曽郡木曽町日義2 7 4 8 番 3					②地積 (㎡) (401)		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				
	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6.6m町道	水道、 下水	宮ノ越 600m	(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	6. 6m町道	交通 施設	宮ノ越駅 南西方600m	法令 規制	都計外		
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅等が散在する住宅地域で、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		ない				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		8,530 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、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	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	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	①指定基準地番号	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +17.0 0.0 0.0 0.0
	木曽町(県)-4											
	前年指定基準地の価格 10,200 円/㎡	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[100.0] 100	8,530						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,700 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。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 要因] 戸建住宅が散在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %											

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
木曽町(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智吏
鑑定評価額	5,780,000 円		1㎡当たりの価格	9,990 円/㎡

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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 木曽郡木曽町日義3 2 2 8 番 1					②地積 (㎡)	579 ()	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				
	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 780m			(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 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 23 m、奥行 約 25 m、規模			570 ㎡程度、形状			ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	5. 3m県道	交通 施設	原野駅 南西方780m		法令 規制	都計外		
	⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅等が散在する住宅地域で、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して予測する。											
(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		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			9,990 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、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、地元で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ので把握が困難である。												
(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、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 0.0 +27.0 0.0 0.0
	公示価格 13,500 円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [132.1]	[100.0] 100	9,980		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号	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 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			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		
(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 10,200 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は、生産面などで一部で弱さがみられる。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 要 因] 戸建住宅が散在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曽町(県)-5 宅地-1

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
木曽町(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	1,470,000 円	1㎡当たりの価格	3,420 円/㎡	

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13日	(6)路線価又は倍率	[年1月] 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				木曽郡木曽町開田高原西野4 6 6 7 番			②地積 (㎡)	429 ()	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 (その他) (土砂災害警戒区域)		
	台形 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	木曽福島 28km				
(2) 近隣地域	①範囲				東 100 m、西 100 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 21 m、奥行 約 20 m、規模		420 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	周辺に旅館・民宿・店舗等が散在する地域		街路	7m 国道	交通施設	木曽福島駅 北西方28km		法令 都計外 (土砂災害警戒区域)	
									規制		
	⑤地域要因の将来予測				人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(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 3,420 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内の山間集落地域であり、町内の山間集落や別荘地域との間に強い代替・競争関係が認められる。需要層は地縁の選好性を有する地元居住者やその親族のほか、エターン希望者も想定される。市場動向としては、圏域内の人口減少と高齢化の進行に伴い、不動産需給は総じて弱含み傾向が持続している。市場における標準的な価格帯は、画地規模等による個性はあるものの、土地総額で概ね1 0 0万円程度と思考される。										
(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、木曽町内の類似地域で現実には生じ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、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		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	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町内の人口と世帯数はともに減少し、高齢化も深刻。不動産需要が低迷する一方、潜在的な供給は増加傾向が続いている。						
	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/㎡				[地域要因] 過疎化、人口減少が続く地域であり、そのほか地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.3 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曽町(県)-6 宅地-1

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
木曽町(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	2,570,000 円	1㎡当たりの価格	5,880 円/㎡	

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13日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	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		木曽郡木曽町三岳 6 3 6 3 番 1 外				②地積 (㎡) ()		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 (その他) (土砂災害警戒区域)
	台形 1:1.2	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	木曽福島 10km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 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 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
(3) 最有効使用の判定	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(4) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(5) 市場の特性	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(7) 公示価格	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(8) 指定基準地からの検討	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(9) 対象基準地の前年標準価格等	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		人口減少と高齢化の進展により、住宅地需要の減退は続き、今後も地価下落傾向を継続するものと予測する。				⑥対象基準地の個別的要因		台形 0.0	
	⑦鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,880 円/㎡		収益還元法		収益価格 / 円/㎡	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模 440 ㎡程度、形状 台形				④地域特性		特記事項	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木曽町(県)5-1 宅地-1

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
木曽町(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	1,570,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 円/㎡	

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13日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	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		木曽郡木曽町福島 5 3 8 3 番 2				②地積 (㎡)		62 ()	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)商業 (80, 400)			
	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	木曽福島 400m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m県道	交通施設	木曽福島駅 北方400m		法令規制	(都)商業 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		観光産業の回復は力強さを欠く。人口減少と高齢化によって商業地域の商況は低迷しており、それに伴う店舗需要の減退から市場の買い手は少なく、今後の地価も下落傾向が継続するものと予測される。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			25,300 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	同一需給圏は郡内の商業地域及び町中心部の商住混在地域であり、需要層は店舗兼住宅用地を求める個人事業者が中心である。需給動向としては、人口減少や高齢化、大型商業施設との競合等により商況は低迷しており、店舗・併用住宅地への需要は減退している。取引に際しては地縁的要素や個別事情が多く、標準的な価格水準の形成には至りにくいものの、市場における標準的画地規模での総額は概ね 2 0 0 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	近隣地域は自己利用の店舗が建ち並ぶ商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は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、類似地域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。以上より、相対的に規範性に優る比準価格をもって、類似する地価公示標準地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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 木曽5-1		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 26,700 円/㎡		$\frac{98.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{100.0}{100}$	25,800		交通 0.0		交通 -2.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		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	環境 0.0	地域要因	環境 +5.0
	前年指定基準地の価格			$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$			画地 0.0		行政 0.0
	円/㎡		$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$			行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,100 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 町内の人口と世帯数はともに減少し、高齢化も深刻。不動産需要が低迷する一方、潜在的な供給は増加傾向が続いている。						
	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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、高齢化の進展に伴い、当地域の繁華性は衰退傾向にある。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -3.1 % 半年間 %										