

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
木祖村(県)-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
木祖村(県)-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	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 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		木曽郡木祖村大字藪原189番4				②地積 (㎡)		418 ()	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	
	2:1	住宅W2		中規模一般住宅が散在する駅西側背後の住宅地域		東3m村道	水道、下水	藪原300m		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 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 15 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	藪原駅に近接する既成集落地域		街路	3m 村道	交通施設	藪原駅西方300m		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅地域であるが、外部からの人口流入はほぼ無く、村内の人口減少と高齢化を背景に土地需要は減退しており、地価は引き続き下落するものと予測。								
(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	ない	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		9,900 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			同一需給圏は木曽郡及び塩尻市郊外の楢川地区等に存する集落地域であり、特に木祖村及び隣接市町村の郊外既存住宅地域との間に強い代替・競争関係が認められる。需要層は地元居住者の親族等、地縁的選好性を有する者が中心である。市場動向としては、外部からの転入者は極めて限定的であり、圏域内の人口減少と高齢化の進行に伴い、不動産需給は弱含みで推移している。標準的な価格帯は総額で概ね300万円～400万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			当該地域は、戸建住宅を中心とした山間の既成集落地域であり、取引は自用目的が殆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。比準価格は、木祖村及び隣接町で現実に成立した取引事例を採用して求めており、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、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因との検討を踏まえて、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		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		地域要因
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(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		地域要因
	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	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] 慢性的な人口減少や高齢化に伴い、村内全域で土地の供給圧力が高まっている一方、住宅需要は停滞した状況が続いている。					
	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] 特段の変動要因はないが、住宅需要は停滞した状況が続いている。					
	②変動率 年間 -2.9 % 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
木祖村(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
木祖村(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	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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 木曽郡木祖村大字藪原1025番					②地積 (㎡) (378)		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		
	1:4	店舗兼住宅W2		店舗併用住宅、一般住宅等が混在する既存商業地域	東6m村道、背面道	水道、下水	藪原650m	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 110 m、北 80 m			②標準的使用		店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 35 m、規模 350 ㎡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	6m村道	交通施設	藪原駅 北方650m	法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)	
	⑤地域要因の将来予測		日用品商いを主体とした旧来からの街道沿い商店街。経営主体の高齢化、周辺市町への顧客流出等から、経済環境は衰退傾向にあり、地価は引き続き下落するものと予測。							
(3) 最も有効使用の判定	店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 11,400 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、村内商業地域及びその背後の住宅地域並びに隣接市町に存する商業地域・混在地域。需要者の中心は、当地に地縁性を有する地元事業者。需給動向は、経営者の高齢化進行により、既存商店を閉店する動きが見られるほか、商業用途での需要は停滞しており、不動産需給は緩慢に推移。需要の中心となる価格帯は、地縁的な取引や契約当事者の個別事情が多く、一定の水準となる価格帯が見出しがたいが、土地350㎡前後で総額で400万円程度。									
(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において信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており、比準価格の規範性は高い。一方で、収益価格について、当地に存する店舗及び併用住宅等は、自己の業務使用目的とした取引が中心で、賃貸市場は未成熟で、賃貸事例もほぼないのが実状であるため、収益還元法の適用は断念した。従って本件では比準価格を標準とし、前年基準地価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示標準価格	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 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	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				
(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 11,700 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少や地域高齢化から土地の供給圧力が高まる一方、経営者の高齢化や後継者不足を背景に、商業需要は停滞している。				
	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] 特段の変動要因はないが、商業需要は停滞している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -2.6 % 半年間 %									