

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
王滝(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
王滝(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	816,000 円	1㎡当たりの価格	5,130 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		木曽郡王滝村2880番1				②地積 (㎡)		159 ()	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		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21km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 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 17 m、奥行 約 9 m、規模 160 ㎡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	5m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)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は王滝村中心部の山間集落地域である。過疎化・人口減少の進行により宅地需要は極めて希薄であり、特段の需要を牽引する要因も欠くことから、今後の不動産需給も総じて緩慢に推移するものと予測される。								
(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		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		5,130 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、村内及び木曽町・大桑村・上松町の山間集落地域。需要者は、村内及び周辺旧村部等の地縁性のある居住者にはほぼ限られ、外部からの転入者はほぼない。需給動向は、王滝村を含めた木曽郡内の山間集落地域内の人口の減少と高齢化の進行によって、不動産需給は総じて弱含みが続いている。需要の中心となる価格帯は規模にもよるが、土地総額で100万円程度と見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域特性として、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	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	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	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,290 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山間地の既存集落における需要は総じて弱含みなほか、慢性的な人口減少や高齢化を背景に、不動産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] 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推移している。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %										