

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	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	4,350,000 円		1㎡当たりの価格		16,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	木曾郡木曾町福島1993番1				地積(㎡)	267	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)1中専(60,200) (その他) (土砂災害警戒区域)(60,160)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西20m、南50m、北100m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約18m、規模280㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない				
(3)最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	基準方位北、3m町道	交通施設	木曾福島駅 東方500m	法令規制	(都)1中専(土砂災害警戒区域)(60,160)				
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並び住宅地域で、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。										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 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、木曾町を中心とする木曾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び住宅地域であり、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	14,300 円/㎡	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [87.4]	[102.0] 100	16,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	対象基準地の比準価格(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 []	[] 100		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	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	16,800 円/㎡	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	景気は、足踏みの状況である。木曾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。			
	-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/㎡	戸建住宅が建ち並び住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。		
変動率		年間	-3.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
木曾町(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	3,560,000 円		1㎡当たりの価格	8,890 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	木曾郡木曾町日義2748番3				地積 (㎡)	401	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						
	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6m町道	水道、下水	宮ノ越600m	都計外 (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 町道	交通施設	宮ノ越駅 南西方600m	法令規制 都計外				
	地域要因の将来予測	外部からの人口流入はほとんどなく、地域の人口減少と高齢化により住宅地に対する需要は減退している。また空家の増加に伴い土地の潜在的供給も増加しており、地価は引き続き下落するものと予測。										
(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	8,890 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	同一需給圏は木曾町・隣接町村に存する住宅地域。特に町内日義地区の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は近隣地域に地縁の選好性を有する個人で他地域からの転入需要は少ない。需給動向は既存集落への転入者は少なく、不動産需要が減退しているほか、高齢化と人口の減少によって空家が増加し供給圧力は強まっている。需給の中心となる価格帯は規模や形状等の個別性等による差が大きいことから見出し難い。											
(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存集落地域であり、取引は自用目的がほとんどで、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。一方で比準価格は町内で現実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標準とし、近傍に所在する指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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) 指定からの検討	指定基準地番号	木曾町(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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	10,600 円/㎡	[98.1]	100	100	[100.0]	9,150					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		変動状況	一般的要因 [] 既存集落の需要は総じて弱含みであるほか、町内での慢性的な人口数の減少・高齢化により、不動産需要は停滞している。								
	-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			地域要因 [] 特段の変動要因はない。								
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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
	前年標準価格	9,070 円/㎡	[]	100	100	[]	100					
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100					
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
木曾町(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和6年 7月 10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	木曾郡木曾町日義3228番1				地積 (㎡)	579	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			
	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	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	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						
	地域的特性	特記事項	旧中山道沿いの既存集落地域	街路	5.3 m 県道	交通施設	原野駅 南西方780m	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	旧街道沿いの既存集落。外部からの人口流入はほとんどなく、地域の人口減少と高齢化により土地需要は減退している。地価は引き続き下落するものと予測。									
(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	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	10,400 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	同一需給圏は木曾町・隣接市町村に存する住宅地域。特に日義地区の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人で他地域からの転入需要は少ない。需給動向は既存集落への転入者は少なく、不動産需要が減退しているほか、高齢化と人口の減少によって空家が増加し供給圧力は強まっている。需要の中心となる価格帯は農家集落においては不動産の個別性が強く価格に反映される傾向にあり、一定の価格帯は見出し難い。										
(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存集落地域のため、取引は自用目的が大半であり収益目的のものは少ない。よって賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。一方で比準価格は、日義地区において現実に生じた取引事例を採用して求めており、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、類似標準地の価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.5
	標準地番号 木曾-2							交通 0.0	環境 0.0	行政 +25.0	
	公示価格	[98.6]	100	100	[100.0]	10,600	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0		
	14,300 円/㎡	100	[101.0]	[132.3]	100		その他 0.0				
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通	環境	行政	交通
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地	行政	その他	環境	
							その他			行政	その他
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[要因]	既存集落の需要は総じて弱含みであるほか、町内での慢性的な人口数の減少・高齢化により、不動産需要は停滞している。					
	前年標準価格	10,600 円/㎡				[地域]	特段の変動要因はない。				
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
木曾町(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	1,530,000 円		1㎡当たりの価格		3,570 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	木曾郡木曾町開田高原西野4667番				地積(㎡)	429	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						
	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	木曾福島 28km	都計外 (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 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	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										
	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	木曾福島駅 北西方28km	法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制					
	地域要因の将来予測	コロナ禍が収束しても観光産業の回復は力強さを欠く。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	3,570 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、木曾町の開田高原地区における既存集落地域が中心であるが、町内の他地区や木曾郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も、価格牽連性を有する。需要者の中心は、地縁の嗜好性を有する居住者やその親族であるが、民宿等の観光関連業者やイターン希望者も想定可能である。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。需要価格帯は、土地のみで上限200万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町内の類似地域で現実には発生し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	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	対象基準地の規準価格(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 []	[] / 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	対象基準地の比準価格(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 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的要因]		木曾町の人口・世帯数はともに減少スピードが大きく、高齢化率も高い。不動産需要は弱く、潜在的な供給が増えつつある。						
	継続 新規			[地域要因]		特段の変動要因はない。						
	前年標準価格 3,670 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
-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/㎡							
変動率		年間	-2.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
木曾町(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	2,750,000 円		1㎡当たりの価格		6,290 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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	所在及び地番並びに「住居表示」等		木曾郡木曾町三岳6363番1外			地積(㎡)	437	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 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約20m、規模440㎡程度、形状台形			地域的特性	特記事項	周辺に旅館や小規模店舗が散在する地域	街路	7.5m 県道	交通施設	木曾福島駅 西方10km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の将来予測	コロナ禍が収束しても観光産業の回復は力強さを欠く。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		6,290 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、木曾町の三岳地区における既存集落地域が中心であるが、町内の他地区や木曾郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も、価格牽連性を有する。需要者の中心は、地縁的選好性を有する居住者やその親族であるが、民宿や店舗等経営目的の個人等も想定可能である。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。需要価格帯は、土地のみで上限400万円である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、木曾町内の類似地域で現実に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、収益物件としては旅館等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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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 []	[] / 100							
(9)指定からの検討	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	対象基準地の比準価格(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 []	[] / 100							
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動状況の要因	[一般的要因] 木曾町の人口・世帯数はともに減少スピードが大きく、高齢化率も高い。不動産需要は弱く、潜在的な供給が増えつつある。								
	-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				[地域要因] 特段の変動要因はない。								
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	
	標準地番号	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
	変動率	年間	-3.2 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
木曾町(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	1,680,000 円		1㎡当たりの価格		27,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	木曾郡木曾町福島5383番2				地積(㎡)	62	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		
	台形 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	木曾福島 400m	(都)商業 (80,400) (その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	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			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域的要因の将来予測	コロナ禍が収束しても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、商業地需要は減退している。住宅用地としての需要も減退傾向にあり、地価下落継続と予測する。			街路	7m県道	交通施設	木曾福島駅 北方400m
(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	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	27,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,940 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、商業地域全般であるが、住宅地域性格も強い。木曾町中心部等の住宅地域も代替競争関係が認められる。需要者は、併用住宅用地を求める個人事業者が中心であるが、戸建住宅用地を求める個人も想定可能である。需給動向は、人口減少や高齢化の進行、大規模商業施設等との競争激化により、商況は衰退し、店舗用地や住宅用地に対する需要は減退している。個別的要因が様々であることから、需要の中心となる価格帯は見い出せない。							
(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、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。収益価格は、賃貸用の店舗兼共同住宅を建設することを想定して試算したものであるが、賃貸事例自体が極めて少なく、現実の需要者は自用目的が大多数と考えられることから、信頼性は劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重を置いて、収益価格を比較考量し、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)公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	
	公示価格 28,600 円/㎡	[98.3 / 100]	[100 / 100.0]	[100 / 103.8]	[100.0 / 100]	27,100	標準化補正	
(9)指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100 /]	[100 /]	[] / 100		標準化補正	
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[変動状況]	[要因]	[個別的要因]	[地域]	
	前年標準価格 28,000 円/㎡	前年標準価格 28,000 円/㎡						
	-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/㎡					
	変動率	年間	-3.2 %	半年間	%			