

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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
南木曾(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		2,760,000 円		1㎡当たりの価格 8,390 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		木曾郡南木曾町読書3612番			地積(㎡)	329	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)						
	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	南木曾 850m								
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 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 25 m、奥行約 12 m、規模 300 ㎡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	街路	4 m町道	交通施設	南木曾駅 北東方850m	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)					
	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 8,390 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	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	+7.0
	標準地番号	木曾-2					8,370		交通	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	14,300 円/㎡	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [166.9]	[100.0] 100		環境	0.0	画地	+1.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	10,600 円/㎡	[98.1] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	8,350		交通	0.0	交通		0.0	環境
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因]		景気は、足踏みの状況である。南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。						
	前年標準価格	8,610 円/㎡				[地域]		戸建住宅のほか空地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。						
	-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]		個別的的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-2.6 %	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	
南木曽(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	1,750,000 円		1㎡当たりの価格		6,190 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	木曽郡南木曽町田立1473番3				地積(㎡)	282	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)					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西70m、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20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形					
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m町道	交通施設	田立駅北西方300m 法令規制					
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅等が散在する農家集落地域で、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ことと予測する。										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,190 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こと把握が困難である。											
(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農家住宅等が散在する農家集落地域で、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	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 +7.0 交通 -1.0 環境 +116.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	14,300 円/㎡	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [228.8]	[101.0] 100	6,170	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 +7.0 交通 -1.0 環境 +116.0 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 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 +7.0 交通 -1.0 環境 +116.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 +7.0 交通 -1.0 環境 +116.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	6,320 円/㎡		価格変動要因	[要因] 景気は、足踏みの状況である。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。				
	-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] 農家住宅、一般住宅等が散在する農家集落地域で、地域要因に特段の変動はない。				
変動率		年間	-2.1 %	半年間	%		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					

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)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	1,560,000 円		1㎡当たりの価格		5,850 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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	木曽郡南木曽町吾妻3649番4				地積(㎡)	266	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						
	1:1	住宅W2	町道沿いに一般住宅が多く、商店も見られる住宅地域	南5.5m町道	水道、下水	南木曽9km		(その他) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、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16m、奥行約16m、規模250㎡程度、形状正方形												
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.5m町道	交通施設	南木曽駅南東方9km	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制						
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか商店もみられる住宅地域で、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	5,850 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一般住宅のほか商店等も見られる住宅地域で、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	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号	木曽-2								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	14,300 円/㎡	[98.7]	100	100	[100.0]	5,840			環境	0.0		環境	+130.0
			100	[101.0]	[239.2]	100				画地	+1.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										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			交通	
		円/㎡	100	[]	[]	100				環境			環境	
										画地			行政	
										その他			その他	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			[要因]				景気は、足踏みの状況である。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。					
	前年標準価格	5,980 円/㎡			[地域]				一般住宅のほか商店も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	-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			[個別]				個別的要因に変動はない。					
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-2.2 %	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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
南木曾(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	4,210,000 円		1㎡当たりの価格	13,200 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	1.2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	木曾郡南木曾町読書3512番11外				地積(㎡)	319	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30m、西20m、南100m、北100m			標準的使用	低層店舗兼事務所地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡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							
	地域的要因の将来予測	国道沿いの比較的小規模な路線商業地域であるも、当町を含む木曾地区全体として過疎化が進み、消費人口も減少、近隣都市への顧客流出、商況停滞、自然災害発生懸念等により、今後も地価下落傾向が続くものと予測。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 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、南木曾町を中心とする木曾郡全域であるが、商業的性格を有する事例は相対的に規範性が高い。需要者は、同一需給圏内に地縁を持つ地元事業者等が中心である。既存の商業地域内では、近年店舗経営者の高齢化、営業不振等から、潜在的供給圧力が認められ、住宅地化も進んでおり、不動産需要は停滞している。土地の取引価格は当事者間の個別事情が強く反映され、需要の中心となる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	近隣地域は、自己利用の店舗、事務所等が散在する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ず、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	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	-4.0
	公示価格	木曾5-1	[98.3]	100	100	[100.0]	13,200	内訳	交通	0.0	環境	+124.0	行政	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	木曾町(県)5-1	[96.8]	100	100	[100.0]	13,200	内訳	行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	28,000 円/㎡	100	[100.0]	[205.4]	100	13,200	内訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	13,600 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	-2.9%	半年間	%										
変動状況	<p>[要因] 景気は、足踏みの状況である。南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。</p> <p>[地域] 町中心部に所在する商業地域であるが、人口減少に伴う商況の低下や後継者不足等があいまって、住宅地化が進みつつある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													