変動率 年間 -2.6 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 17日提出 南木曽(県)-1 宅地-1

		基準地番	号	提出先 所属分科会会					業者	≸名 ·	一般則	团法人民	日本不動産研究所 松本支所							
		南木曽(県)-1	長野県 第2					氏	:名	不動	産鑑定	t	郷間	郷間 智吏					
		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)1	価格	诗点	令和 6年	F 7月	1日 (4	4)鑑定記	平価日		令和	口 6年	- 7,F] 11日	(6)	[令和			4.4	円/㎡ 倍		
(2)	実地記	周査日	令和 6年	F 6月 1	4日 (5	5)価格の)種類		正常	常価格			路 線 価	路線価3 倍率	種別	1	1.1	后		
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											·				
2 鑑	[注]	価額の決定	の理由の要旨																	
(1)		在及び地番	│★閏३	郡南木曽田	订読書 3	6 1 2	番						地積	32	29	法令上の規制等				
基準地	形	「住居表示. 状	」等 │ 敷地の利用	の現況	周辺	の土地の	カ利用	接	面道	路の状	犬況.	供給	(m ²)	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計	dk			
地	712		73X - D = 2 1 37 13		の状			'`				処理施		の状況		HPG1.	71			
										設状況										
	不整 2.5:	形 1	住宅 W2		一般住 地等が	宅のな; 見られ	かに空	東4m	東4m町道			水道	南木曽 850m			(その	,	7+ -1 :\		
					地域) m t亜油							(土砂災害警戒区		<u> </u>				
(2)	範		東 100 m、	西 30	m、南	南 100 m、北 :			 隼的使用 戸頭		 建住宅地	h								
		西 準的画地の		間口:			川、 1 奥行 糸		m 標準的 12_m、規模					。 呈度、形料	犬 長	5形				
近隣地域	地域的特性 特記事項地域要因の 一般付		特記 特記す	べき事項	はない	往	4	m町道	道			南木管北東方	駅 7850m		法令	都計9	小 災害警戒区均	或)		
塭			事項			B	路			施設		1			規制					
			一般住宅のほ	か空地も	見られる	 る住宅地	 地域で、地域要			に特別	別の変動はな		、当面	は現状維	持と予	<u>:</u> 測する	5。人口減	少、高		
(3)		来予測 动使用の判定	齢化、宅地需 戸建住宅地	要の減退	等からケ	也価の下	落傾「	句は続く	` ک	予測す	る。									
			取引事例比較	注	 価格			8	300	四/n)対象基 の個別	準地 · 的要	不整形				0.0		
	濫定記 の適月	平価の手法				1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.			,390 円/㎡ / 円/㎡		-	因								
`	,,, <u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>	.,	収益還元法								_									
			原価法	積第	[価格 						_									
(0)=	- += /	N#±##	開発法		法による								. 12 11							
(6) [₽场0	D特性	同一需給圏の緑性を有する	居住者が	ほとんと	ビである	」人。	コの減り	り傾向	白、 高	龄化	傾向がみ	∤られ 、	また外部	からの	不動產	≧需要も少	ない現		
			状で、民間の の事情、取引	放約件数 規模、個	は少なく別事情に	、 今後こ左右さ	も需給して	合は緩慢 傾向が強	要に <i>指</i> 蛍い <i>†</i>	性移す ため把	ると. 握が	忠料する 困難であ	o。需要 5る。	の中心と	なる土	地個稅	され、契約	当事者		
		画格の調整 正及び鑑定	近隣地域及び ある賃貸事例	その周辺	は戸建信 困難で、	主宅地域 総収益	であり	り、自己 定に説得	3利月 导力力	用が中 が認め	心で	ある。E ないため	間の賃 収益還	貸住宅市 元法は適	場の熟用しな	成度が かった	が低く、規 こ。比準価	範性の 格は類		
i		質の決定の	似性を有する 格である。よ	同一需給	圏内の位	主宅地垣	の取ら	引事例は	こ基:	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		
(8)				票準地	時点		準化	地域		個別	- 1	対象基の担準			路 ····································	0.0	也 街路	+7.0		
公共	見 価 格	標準地	新亏 木曽-2		修正	1 1	正	因の 較	[L	要因 比較	- 1	の規準 (円/		準 交 環	通 境	0.0	要環境	0.0 +56.0		
、公示価格をした	-	公示価格		2	[98.7		00	100	_ [[100.0	<u>]</u>	8	,370	HE		1.0 4 0.0	石の他	0.0		
	Ξ	化宁甘油	14,300	円/mi	100			166.9		100	66			その	他	0.0				
(9) 指 か)\	指定基準	■地留亏		時点 修正		準化 証	地域 因の	1	個別 要因	- 1	対象基 の比準	価格		诵	0.0 ±	或 交诵	+3.0 0.0		
定 δ			木曽町(県)-4 E基準地の価格	<u> </u>				較		比較		(円)	/m²)	補	境 地	0.0	要 環境 因 行政	+21.0 0.0		
指定基準地	\$ 削牛指 		登準地の価格 10,600 円/㎡		100		0.0]	100 124.6	[-	100.0)]	8	,350	一 行	政	0.0	その他	0.0		
(10)		-1 対象				1,		· _ 一般	 段的	,景	 気は、	足踏み	 ・の状況	その である。		<u>0.0 </u> 町は人	 、口減少とi	 高齢化		
対角象を	F ら	継続が任機	责 新規 準価格	٥	,610 円]/m²	価 変格 動	L 要	因					給は停滞						
対象基準地の前の対象を	. 検 情 討	-2 基準	地が共通地点	(代表標準	‡地等と)/111	価格形成要因([地	域	1 戸	■建住宅のほ		に空地	もみられ	る住宅	地域で	゙ あるが、:	空地の		
地位の	[4]		地点)である ^均 長標準地	易合の検記 標準地	寸		要"	要	因	因開発も進んで		進んでお	そかに空地もみられる住宅地域であるか であらず、地域要因に特段の変動はない。				かはない。			
前力	,)	標準地	播号	1.W.T-2.D		_	ิดี	「 個別		1個.	別的	要因に変	動はない。							
		公示価	格		F.]/m²		上要	因	-										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 17日提出 南木曽(県)-2 宅地-1

		基準地番	_	提出先 所属分科会名 長野県 第 2					業者名 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所 氏名 不動産鑑定士 郷間 智吏								-6/6-1		
		南木曽(県	,							1									
		鑑定評価	額			1,750	,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				6,19	0 円/m²		
	基本的											1,5	r & 4n	C / T 4 F	- 1		円/㎡		
` '	価格明		令和 6年			鑑定評価					月 11日	(6) 路 線 価	[令和路線価]	マロ 中 アスマンスは倍率		1.			
		周査日		6月 14		価格の種	重類		E常価格	各			倍率	種別					
(3)	鑑定記	評価の条件	更地とし ⁻	Cの鑑定	半仙														
			の理由の要旨									地積	į 28	22	:+2	シ上の規	生1年		
(1) 基		在及び地番 「住居表示 _.	│木閏≉	『南木曽田	叮田立14	73番	3					(m²))	/A =	マエの兄	削守		
基準地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺の土地の利用の状況				妾面道路の状況 供処理 処理 設状			主要接近	な交通施の状況	設との	都計外				
	2:1		住宅 W2		農家住宅、一般住宅 等が散在する農家集 落地域						水道	田立 300m			(その他)				
(2) 近		囲 準的画地の	東 70 m、 形状等	西 70		50 m m、奥	、北行 約		m 標	[準的(規模		」 建住宅址 800 ㎡和	也 呈度、形料	伏 長 7	5形				
近隣地域	地	地域的特性 特記 事項		べき事項	はない	街路			交通施設		北西方	田立駅 北西方300m		法令規制	都計外				
	地	域要因の 来予測	農家住宅、一									かはなく	、当面は	現状維	i持と予測する。人口減				
(3)		が使用の判定	戸建住宅地	七地而女	07减退分/	7.25 re im	ין כטן.	冷似凹	よがじく(₉ る。 1)対象基	進地	——— 角地				+1.0		
(5)	継定部	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格				90 円/	1,	・/の個別 因	的要	,11,-6				11.0		
	の適用		収益還元法	収益	·価格				/ 円/										
			原価法	積算		/ 円/	/ m²												
			 開発法	 開発法による価格					/ 円/	/ m²									
(6)市場の特性 同一需給圏の線性を有する状で、民間の				───── 範囲は、 居住者が 成約件数	南木曽町でほとんどで	を中心と である。 今後も	人口 :需給	の減少(は緩慢)	頃向、 i に推移っ	高齢化 すると	傾向がみ 思料する	⊁られ、 ら。需要	また外部	からの	不動産	需要もり	〉ない現		
	・検討	面格の調整 正及び鑑定 頂の決定の	近隣地域及び が低く、規範 た。比準価格 高い価格であ	性のある は類似性	賃貸事例の を有する「	の収集が 司一需給	を を を を を を を を を を を も き も き も も も も も	で、総り の取引	収益の3 事例に	査定に 基づき	説得力が試算され	「認めら いており	れないた、市場の	め収益 取引実	還元法 態を反	は適用し映した説	なかっ		
(8) 公示価:	規準とした	代表標準地積 一次示価標準	番号 木曽-2	標準地	時点 修正	標準補正	Ē	地域要 因の比 較	要比		対象基 の規準 (円/	価格点	1 準 交 現 付	通 境	0.0 0.0 0.0 5 1.0 世	交通	-1.0 +116.0		
格を	た		14,300	円/m²	[98.7] 100	100	_ _	100 228.8]	[<u>101</u> 10		6	,170	正 行 その		0.0	その他			
(9) 指定	から	指定基準			時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較	-	別的 因の 較	対象基 の比準 (円/	価格	標準交	路 通 境	地 域 要 医	花 交通 環境			
、指定基準地	検討	前年指定基準地の価格		円/㎡	/m² []		100 1		[正 円 行 その		られる 日本				
(10 対象基準地の前)年標準価格等からの検討	継紙 前年標 -2 基準: 同一: 代表	準価格 地が共通地点(地点)である均 長標準地	(代表標準		形成要因	変動状況 [一般的要 团 地 要 团	因 」 // 或] //	があい 農家住	まって不	動産需 }住宅等	である。 給は停滞 が散在す	してい	ర 。				
HÚ.	'n.	標準地 公示価		の 個別的 個別的要因に変動I 円/㎡								動はな	勧はない。						

変動率 年間 -2.1 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 17日提出 克士第7周 3 宅地-1

												南木胃(県)-3							
	基準地番	号	提出统	ŧ	所属分科会	名	業者	名	g財団法人E	日本不動	全研究所	研究所 松本支所							
	南木曽(県	!)-3	長野り	杲	第 2		氏名	3 不	動産鑑定士	郷間	智吏								
	鑑定評価	i額			1,560,00	0 円		1 m²≌	当たりの価	格		5,850 円							
1 基本的	 小事項																		
(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	(6) [令和 6年1月] F								
(2)実地	調査日	令和 6年	6月 14	4日 (5)	価格の種類		正常	価格		線		又は倍率 ^{延種別}	1	1.	1 倍				
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定	評価															
2 鑑定記	平価額の決定	の理由の要旨																	
1(1)1	「在及び地番	木曽郡	南木曽町	叮吾妻 3 6	549番4					地積		66	法	令上の規	制等				
基準地	「住居表示 彡状	」等 敷地の利用の	現況	周辺の	土地の利用	接	面道 路	各の状況	. 供給	(m ²) 主要:	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計名						
地 ^		3X 2 137 3 15	70.70	の状況				4-5-5/100	処理施		の状況		HPHI	71 .					
									設状況										
1:1		住宅 W2		町道沿にが多く、	に一般住宅	南5.	5m町道	道	水道、 下水	南木曽 9km			(その		<u> </u>				
				れる住宅	商店も見ら 地域						• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			(土砂災害警戒区域 					
(2) 章	·····································	東 100 m、西	100	m 南	50 m、5	 比 50	m	煙淮 於		1									
	_医 標準的画地の		間口		m、奥行			、規模			建度、形	伏 正	正方形						
近	也域的特性	特記・特記すべ	き事項	はない	街 5	. 5 m	町道	交i	南木曽 南東方			法令	都計タ (土砂	小 災害警戒区	域)				
坦		事項			路			施				規制							
出	地域要因の	一般住宅のほか	商店も	みられるケ	 主宅地域で	、地域	要因に	<u> </u> 特別の3	<u>:</u> 変動はなく	、当面	は現状維	持と予	<u>:</u> 測する	5。人口洞	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
<u> </u>	タステンツ マングラ	齢化、宅地需要 戸建住宅地	の減退	等から地	西の下落傾	向は続	くと予	測する。	•										
, , , ,		取引事例比較法	LL/淮	 [価格		5	.850	_	(4)対象基 の個別	準地 7 的要	퇃地│ ない 勺要│								
(5)鑑定 の適	評価の手法 ^田								因										
	m	収益還元法		価格				円/㎡											
		原価法 	積算	[価格 		/	円/㎡												
(O) 	O#±##	開発法		法による				円/㎡											
(6)市場	の特性	同一需給圏の範縁性を有する居	住者が	ほとんど	である。人	口の減り	少傾向	、高齢化	化傾向がみ	られ、	また外部	いからの	不動産	E需要も 少	ない現				
		状で、民間の成 の事情、取引規	,約件数 ,模、個	は少なく、 別事情に	く、今後も需給は緩慢 こ左右される傾向が強			移するのめ把握7	と思料する が困難であ	る。需要	の中心と	なる土	地価税]当事者					
	価格の調整 証及び鑑定	近隣地域及びそ 熟成度が低く、	の周辺 規範性	は一般住	宅のほか商 学事例の収	店等も	見られ 誰で、	る住宅5総収益の	地域で、自 の査定に説	己利用	が中心で認められ	である。 しないた	民間の)賃貸住宅	市場のは適用し				
	額の決定の	なかった。比準 得力の高い価格	価格はである	類似性を	有する同一 比準価格	宗給圏 需給圏 を採用	労の取 し、公	引事例	に基づき討 の検討を踏	算され まえ、	でおり、 鑑定評価	市場の額を上	取引業記のと	態を反映	えした説 とした。				
(8)		標準地標準	準地	時点	標準化	地域	要	個別的	対象基	準地	標 往	路	0.0 t	也 街路	+4.0				
公示価格な	標準地	木曽-2		修正	補正	因の 較		要因の 比較	の規準 [,] (円/	'㎡) 訳	以化 _環		0.0 0.0 1.0	或 交通 要 環境	0.0 +130.0				
性 とした	公示価		2	[98.7]		100		100.0]	5	,840	IIF '		1.0 4 0.0	^ム 行政 その他					
をに		14,300 F	9/mf 	100	[101.0]	-	_ [100			その	他	0.0	/+- n <i>h</i>					
(9) 指か	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化 補正	地域 因の		個別的 要因の	対象基 の比準	準地 価格 内		ß 通	t t	也					
定 ら 基 の	前年指示	E基準地の価格				較		比較	(円/	'm²) 🔤	以化 環	環境 画地	3	要 環境 因 行政					
指定基準地がらの検討	אםנידינא		g/m²	100	[100	100 [_ [_] 100				政		一 行政 その他					
(10)					1			、景気は	<u> </u> よ、足踏み	 ·の状況 [·]	その である。		 町は人	 .口減少と	高齢化				
対年ら象標の	継続が年標	责 新規 掌価格	E	,980 円/	価 変 格 動	L 要	因	があい	ハまって不	省みの状況である。南木曽町は人口減少と高齢化 て不動産需給は停滞している。									
基準検	-2 基準	地が共通地点(イ	弋表標準	地等と	形状成況	[塩	域 .		主宅のほか	商店も	見られる	住宅地域	域で、	地域要因	に特段				
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一代	地点)である場だ 長標準地 棹	合の検言 標準地	र्ग	備格形成要因(要			の変動はない。		,一 しっし ショック 圧 しょじ								
前が	1.5	2番号	., 6	_	(0)	[個別	別的 .	1 個別的	的要因に変	動はなり	動はない。								
	公示価	1格		円/	円/㎡		因	-											

変動率 年間 -2.2 % 半年間

変動率 年間 -2.9 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 17日提出 南木曽(県)5-1 宅地-1

	基準地智	号		提出先 所属分科会名			: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)5-1		長野県 第2					E	氏名	不	動産鑑定士	<u> </u>	郷	間 智	吏				
	鑑定評价	額				4,210,00	0 円			1 m²≝	旨たりの価	格					13,20	00 円/	m²	
1 基2	本的事項																			
(1)価	i格時点	<	令和 6年	7月	1日	(4)鑑	定評価日		令	和 6	6年 7	7月 11日	(6)	[令和		-			円/	m²
(2)実	地調査日	{	令和 6年	6月 1	4日	(5)個	i格の種類		正	常価	格		路線	路線価 倍率	又は借 率種別	1举		1.	2 倍	
(3)鑑	定評価の条件	3	更地として	の鑑定	評価				•											
2 鑑定	定評価額の決定	この理	由の要旨																	
(1)	所在及び地番		大曽郡	南木曽田	町読書	3 5	12番11	外					地積		319		法令	上の規	制等	
基準地	「住居表示 形状		 地の利用の						空而;	まる			(m²) 士亜	,	(毎章ひと	(A) ±17	. - 1 M			
地 	71247	, 5X	2 <u>6024977</u> 70	フェボルし	周辺の土地の利用の状況			, ,				, 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			
	.2:1	店舗			国道	沿いに	店舗、事	. 東1	東14m国道 ;			水道	南木曽	<u> </u>			 - (その他)			
		S2				務所等が散在する商業地域				71.			200m			(=	(土砂災害警戒区域)			
(2)	範囲	東 3	30 m, 2	雪 20	m、i	南 10	00 m、 d	上 比 10	0 n	n #	票準的]使用 □低層	 唇店舗兼	事務所	地					
近隣地	標準的画地0	1	等	間口:	約	20 n	n、奥行:	約	15	m,		. 3	00 m²科	呈度、形		大 長方形				
地域	地域的特性		特記す ^々	べき事項	はない	ない 街 路			国道 交i 施i			1000			⋛ (∃	都計外 (土砂災害警戒区域)				
		事項		÷44 .1. 40	144 45 0	h //	│ 路線商業地域であるも			/ m = -			4-1-1	\D 7+ /	規制		W ==== 1		# /15 5	
	地域要因の 将来予測	国追 隣都	沿いの比較 市への顧客	交的小規 字流出、	,模な路 商況信	路線商 予滞、	業地域で 自然災害	あるモ 発生器	念等	削をによ	含むたり、全	木曽地区全 今後も地価	体とし 下落傾	て過疎り	とか進くもの	み、)と予測	自質ノ 則。	、口毛派	或少、i 	Δ_
(3) 最	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層/	店舗兼事務								((4)対象基	準地 ない 的要							
 (5)鑑定評価の手法		取引	事例比較清	去 比準	価格	5格 ————————————————————————————————————			3,20	0 円	/ m²	因	מצנים							
の	適用	収益	還元法	収益	插格				/ 円/m²											
		原価	法	積算	価格				,	/ 円	/ m²									
		開発	法	開発	法に。	による価格			/ 円/m ²											
(6)市	場の特性	営業	不振等から	5. 潜在	的供給	トエカ	が認められ	h. 付	宇出	九化丰.	進んで	が、商業的 る。既存 <i>の</i> でおり、不 は見出し難	動産雲	有する 域内では 要は停滞	事例は は、近: 帯して	相対的 年店舗 いる。	りに規 補経営 土地	見範性が 者の高 もの取引	が高い。 高齢化、 価格	j
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の	(総に取引	収益の査定	Eに説得 ブき試算	力が談 されて	忍めら こおり	れないた。 、市場の []]	め収益 取引実	i還元 ĭ態を	記法は 反映	適用 l した i	所在してお しなかった 説得力の高 決定した。	:。比準	価格は類	頁似性	を有る	する同]一需約	合圏内(の
理 (8)	代表	標準均		準地	時.	点	標準化	地	域要	個	別的	対象基	準地	標	封路) 地	街路		1.0
公示価5	価標準地 格		븰5-1		修.	正	補正	因(較	の比		因の 較	の規準 ⁽ (円/	価格 内流 訴] 準 3 3 化 I	交通 環境	0.0	域要因	交通 環境	i -1 i +124	0. 0.4
、公示価格を	公示価			円/㎡	[98	.3]	100 [100.0]	10 [212		[100		,	,200	補正 行	画地 亍政	0.0		行政その他	(0	0.0
(9)	指定基準	隼地番 ⁻	号	JO J/III		点 正	·	地:	<u>.</u> 域要 の比		別的 因の	対象基 の比準	準地 価格 広	標	<u>の他</u> 封路 交通	0.0))地)域	街路 交通		1.0
指定すがらの			曾町(県)5-1		119.		LHITT	較	U) [L		対	(円/	m [*]) 新	/4 中	睘境	0.0	層	環境	+114	1.0
指定基準地	前年指列	E基準 5	地の価格 28,000	円/㎡	[96 10	.8 <u>]</u>	100 [100.0]	10 [205		_	0.0 <u>]</u> 00	13	,200	正作	画地 テ政 の他	0.0 0.0	5	行政 その他		0.0
(10)			也の検討		•	·	/F		般的		景気に	よ、足踏み	の状況	である。	南木り	 曽町に	大口	減少と	高齢化	七
対象基準地の前年標準価格等か	ら の 前年 検 -2 基準	標準価 地が共	共通地点 (代表標準					安区,地域		域 ,町中心部		する商	加産需給は停滞している。 ける商業地域であるが、人口減少に伴う商						
地格の等	同一 代	地点) 表標準	である場 地	合の検i 標準地	寸		要因	[変	. 医			下や後継者	小足等:	かあいま	さって、	、任年	5地化	か進み	ょつつる	め
前か	標準均公示信	世番号				円/m	0)	[別的	- 1	個別的	勺要因に変	動はなり	l 1 _°						