

鑑定評価書 (令和4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	
木祖村(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 統行
鑑定評価額	4,510,000 円		1㎡当たりの価格		10,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	木曽郡木祖村大字敷原189番4				地積 (㎡)	418	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			
	1.5:1	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	敷原駅300m	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西40m、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25m、奥行約15m、規模380㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	敷原駅に近接する既成集落地域	街路3m村道	交通施設	敷原駅西方300m	法令規制		
	地域要因の将来予測	駅や公共施設に近く、利便性が比較的高い住宅地域であるが、外部からの人口流入はほぼ無い。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、地価は今後も下落を継続するものと予測。							
(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	土砂災害警戒区域 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,800 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に存する集落地域。特に木祖村及び木曽平沢地区、木曽町内により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は居住者の親族等、地縁的選好性を有する者。需要動向は既存集落への外部からの転入者はほぼ見られず、木曽郡内の人口の減少と高齢化の進行によって村内の不動産需給は総じて弱含みが続いている。需給の中心となる価格帯は契約当事者の個別事情が多く、取引の事情等の個別的要因が様々である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市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	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
	標準地番号	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)		
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		木祖村は人口・世帯数とも減少率は大きく、高齢化も進んでいる。特に山間地エリアの既存集落の需要は総じて弱含みである。			
	継続 新規			[地域要因]		特段の変動要因はない。			
	前年標準価格 11,000 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	-1.8 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 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.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 木曾郡木祖村大字敷原1025番. (2) 近隣地域: 東50m, 西0m, 南110m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 店舗併用住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路, 土砂災害警戒区域. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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周辺市町村の商業地域・混在地域. (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. (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. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率.