

|          |             |          |           |                     |
|----------|-------------|----------|-----------|---------------------|
| 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)-1 | 長野県         | 第2       | 氏名        | 不動産鑑定士 郷間 智史        |
| 鑑定評価額    | 2,680,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,160 円/㎡ |                     |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 9日 | (6)路線価 | [ 年 1月]         | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 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                                              |                                                                                                                                                                                                                    | 木曽郡南木曽町読書 3 6 1 2 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              |                                                            |      |                                                    |
|                             | 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                                                          | 南木曽 850m         |         | (その他) (土砂災害警戒区域) |                                                            |      |                                                    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                            | 東 50 m、西 30 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 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                                                        | 南木曽駅 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 8,160 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ので把握が困難である。                 |                                                                                    |                      |                      |                                                             |                  |         |                  |                                                            |      |                                                    |
| (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) 公示価格とした                 | □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 木曽-2                                      |                                                                                                                                                                                                                    | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +7.0<br>交通 0.0<br>環境 +56.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 13,900 円/㎡                                               |                                                                                                                                                                                                                    | [ 98.6 ]<br>100                                                                    | [ 100 ]<br>[ 101.0 ] | [ 100 ]<br>[ 166.9 ] | [ 100.0 ]<br>100                                            | 8,130            |         |                  |                                                            |      |                                                    |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号 木曽町(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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 +3.0<br>交通 0.0<br>環境 +22.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 10,400 円/㎡                                         |                                                                                                                                                                                                                    | [ 98.1 ]<br>100                                                                    | [ 100 ]<br>[ 100.0 ] | [ 100 ]<br>[ 125.7 ] | [ 100.0 ]<br>100                                            | 8,120            |         |                  |                                                            |      |                                                    |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,390 円/㎡                        |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                      | 価格変動要因の状況            | [ 一般的要因 ] 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/㎡ |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                      |                      | [ 地域要因 ] 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。 |                  |         |                  |                                                            |      |                                                    |
|                             | 変動率 年間 -2.7 % 半年間 %                                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                      |                      | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                      |                  |         |                  |                                                            |      |                                                    |

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 15 日提出  
南木曽(県)-2 宅地-1

|          |     |             |     |                         |                        |
|----------|-----|-------------|-----|-------------------------|------------------------|
| 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 智吏                  |
| 鑑定評価額    |     | 1,710,000 円 |     | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 6,060 円/m <sup>2</sup> |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |         |     |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|---------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 9日 | (6)路線価 | [ 年 1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率 | 倍   |
|            |              |          |             |        | 倍率種別    |     |
| (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<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                              |                                                                                       | 木曽郡南木曽町田立 1 4 7 3 番 3  |                                                     |                                                          |                          | 地積<br>(㎡)               | 282<br>( )              | 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<br>の状況                                     |                                                          | 接面道路の状況                  | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |                                                            | 都計外              |                                                      |
|                                            | 2:1                                                                                                                                                                                                               | 住宅<br>W2                                                                              |                        | 農家住宅、一般住宅<br>等が散在する農家集<br>落地域                       |                                                          | 南4m町道、<br>西側道            | 水道                      | 田立<br>300m              | (その他)                                                      |                  |                                                      |
| (2) 近隣<br>地域                               | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 70 m、西 70 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 |                                                     |                                                          |                          | 300 ㎡程度、形状 長方形          |                         |                                                            |                  |                                                      |
|                                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                                                              | 特記すべき事項はない             |                                                     | 街<br>路                                                   | 4 m町道                    | 交通<br>施設                | 田立駅<br>北西方300m          | 法令<br>規制                                                   | 都計外              |                                                      |
|                                            | 地域要因の<br>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<br>の個別的要<br>因                                     | 角地               | +1.0                                                 |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       | 比準価格                   |                                                     |                                                          |                          | 6,060 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<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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 規 格<br>の 価 格<br>と した<br>価 格        | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 木曽-2                                                                                                                                                                                       |                                                                                       | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                          | 個別<br>的要<br>因の<br>比<br>較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路 +7.0<br>交通 -1.0<br>環境 +114.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                            | 公示価格<br>13,900 円/㎡                                                                                                                                                                                                |                                                                                       | [ 98.6 ]<br>100        | 100<br>[ 101.0 ]                                    | 100<br>[ 226.7 ]                                         | [ 101.0 ]<br>100         | 6,050                   |                         |                                                            |                  |                                                      |
| (9) 指 定 基 準 地<br>か ら の 検 討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                          | 個別<br>的要<br>因の<br>比<br>較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]                                               | [ ]<br>100               |                         |                         |                                                            |                  |                                                      |
| (10) 対 象 基 準 地<br>の 前 年 標 準 価 格<br>等 の 検 討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 6,190 円/㎡                                                                                                                                                                      |                                                                                       |                        | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 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<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                        |                                                                                       |                        |                                                     | [ 地域要因 ] 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 %                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |                        |                                                     | [ 個別的要因 ] 個別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    | 1,520,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,720 円/㎡ |                     |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |                |                 |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------|-----------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 9日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 年 1月]         | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |                | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 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                     | 所在地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                       |                               | 木曽郡南木曽町吾妻 3 6 4 9 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)<br>(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 |                                                                                    |                          |                                                | 標準の使用                              | 戸建住宅地           |                |             |                     |           |                |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |                               | 間口 約 16 m、奥行 約 16 m、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 . 5 m町道                          |                 | 交通施設           | 南木曽駅 南東方9km |                     | 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 | ない             |             |                     |           |                |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              | 比準価格 5,720 円/㎡                |                                                                                    |                          |                                                | (4) 対象基準地の個別的要因                    | ない              |                |             |                     |           |                |  |
|                             | 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) 公示価格の標準とした              | □ 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                                       | 対象基準地の標準価格 (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      |                     |           |                |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | 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                                       | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                   | 内訳              | 標準化補正          | 環境 0.0      | 地域要因                | 環境 +128.0 |                |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                           |                               |                                                                                    |                          |                                                |                                    |                 | 画地 +1.0        | 行政 0.0      |                     |           |                |  |
|                             | 円/㎡                                                                                                                                                                                                                  |                               |                                                                                    |                          |                                                |                                    |                 | 行政 0.0         | 行政 0.0      |                     |           |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                                    |                          |                                                |                                    |                 | その他 0.0        | その他 0.0     |                     |           |                |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | -1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                          |                               | 価格変動要因の形成状況                                                                        | [ 一般的要因 ]                | 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。 |                                    |                 |                |             |                     |           |                |  |
|                             | ■ 継続 □ 新規                                                                                                                                                                                                            |                               |                                                                                    |                          | [ 地域要因 ]                                       | 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。 |                 |                |             |                     |           |                |  |
|                             | 前年標準価格 5,850 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 -2.2 %                     | 半年間 %                                                                              |                          |                                                |                                    |                 |                |             |                     |           |                |  |

## 鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出  
南木曽(県)5-1 宅地-1

|           |     |             |     |                     |            |
|-----------|-----|-------------|-----|---------------------|------------|
| 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)5-1 | 長野県 | 第 2         | 氏名  | 不動産鑑定士              | 郷間 智史      |
| 鑑定評価額     |     | 4,080,000 円 |     | 1 ㎡当たりの価格           | 12,800 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |         |     |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|---------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 9日 | (6)路線価 | [ 年 1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率 | 倍   |
|            |              |          |             |        | 倍率種別    |     |
| (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)<br>基準地                              | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等            |                                                                                                                                                                                                    | 木曽郡南木曽町読書 3 5 1 2 番 1 1 外     |                  |                                                     |                                                                       | 地積<br>(㎡)               | 319<br>( )             | 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<br>の状況               | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況                                    | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                                    |                         | 都計外                    |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         | 1.2:1                           | 店舗<br>S2                                                                                                                                                                                           | 国道沿いに店舗、事務<br>所等が散在する商<br>業地域 | 東14m国道           | 水道                                                  | 南木曽<br>200m                                                           |                         | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)    |               |                                                           |          |                                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                         | 範囲                              | 東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m                                                                                                                                                                      |                               |                  |                                                     | 標準的使用                                                                 | 低層店舗兼事務所地               |                        |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         | 標準的画地の形状等                       |                                                                                                                                                                                                    | 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模        |                  | 300 ㎡程度、形状 長方形                                      |                                                                       |                         |                        |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         | 地域的特性                           | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                           | 特記すべき事項はない                    |                  | 街<br>路                                              | 1 4 m国道                                                               | 交通<br>施設                | 南木曽駅<br>北西方200m        | 法令<br>規制      | 都計外<br>(土砂災害警戒区域)                                         |          |                                                      |
|                                         | 地域要因の<br>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、当町を含む木曽郡全体で人口減少が顕著であり、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。                                                                                               |                               |                  |                                                     |                                                                       |                         |                        |               |                                                           |          |                                                      |
| (3)                                     | 最有効使用の判定                        |                                                                                                                                                                                                    |                               |                  |                                                     | 低層店舗兼事務所地                                                             |                         | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | ない            |                                                           |          |                                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                       | 取引事例比較法                         | 比準価格                                                                                                                                                                                               |                               |                  | 12,800 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                                |                                 | 同一需給圏の範囲は、南木曽町を中心とする木曽郡全域であるが、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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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)<br>公示<br>価格                         | 規<br>格                          | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>木曽5-1                                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                      | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別<br>的要因<br>の比較                                                      | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準<br>化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 -5.0<br>交通 -1.0<br>環境 +125.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                         | 公<br>示<br>価<br>格<br>を<br>し<br>た | 公示価格<br>27,600 円/㎡                                                                                                                                                                                 | [ 98.3 ]<br>100               | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 211.6 ]                                    | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 12,800                  |                        |               |                                                           |          |                                                      |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地                    | から<br>の<br>検<br>討               | 指定基準地番号<br>木曽町(県)5-1                                                                                                                                                                               | 時点<br>修正                      | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別<br>的要因<br>の比較                                                      | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準<br>化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 -4.0<br>交通 0.0<br>環境 +112.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |
|                                         |                                 | 前年指定基準地の価格<br>27,100 円/㎡                                                                                                                                                                           | [ 96.3 ]<br>100               | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 203.5 ]                                    | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 12,800                  |                        |               |                                                           |          |                                                      |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前 | ら<br>の<br>検<br>討                | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 13,200 円/㎡                                                                                                                                                      |                               |                  | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 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<br>があいまって不動産需給は停滞している。          |                         |                        |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         | 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前 | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                         |                               |                  |                                                     | [ 地域要因 ] 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<br>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。 |                         |                        |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         |                                 |                                                                                                                                                                                                    |                               |                  |                                                     | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                |                         |                        |               |                                                           |          |                                                      |
|                                         |                                 | 変動率                                                                                                                                                                                                | 年間                            | -3.0 %           |                                                     | 半年間                                                                   | %                       |                        |               |                                                           |          |                                                      |