

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 15日提出
木曽町(県)-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	
木曽町(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		4,140,000 円		1 ㎡当たりの価格	15,500 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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		木曽郡木曽町新開 4 9 7 7 番 7				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) 2 中専 (60, 200)						
	台形 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多 い既成住宅地域	南東4.5m町道	水道、 下水	木曽福島 2.4km	(その他) (河川保全区域) (60, 160)						
(2)	範囲	東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	戸建住宅地							
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 14 m、規模 270 ㎡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	基準方位 北 4.5 m町道	交通 施設	木曽福島駅 北東方2.4km	法令 規制	(都) 2 中専 (河川保全区域) (60, 160)			
	地域要因の 将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、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。										
(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	方位 台形	+3.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			15,500 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、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	規 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 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/㎡)	15,400	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
	木曽町(県)-2										0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格		[96.9] 100	100 [102.0]	100 [103.4]	[103.0] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 景気は、足踏みの状況である。木曽町は人口減少と高齢化があ いて不動産需給は停滞している。							
	■ 継続 ☐ 新規					[地 域] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 16,000 円/㎡					[個 別] 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												
	変動率	年間	-3.1 %	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

木曽町(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	
木曽町(県)-2	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		4,220,000 円		1 ㎡当たりの価格	15,800 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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		木曽郡木曽町福島 1 9 9 3 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)			
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち 並び駅裏の住宅地 域		西3m町道	水道、 下水	木曽福島 500m		(その他) (土砂災害警戒区域) (60, 160)			
(2)	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 18 m、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		街 路	基準方位 北 3 m町道	交通 施設	木曽福島駅 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。										
(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		方位 台形	+2.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				15,800 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、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、地元に地縁 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つ 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 標準とした 価格を	□ 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 の標準価格 (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 +10.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 13,900 円/㎡		[98.6] 100	100 [101.0]	100 [88.2]	[102.0] 100	15,700						
(9) 指 定 からの検討 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 年 標 準 価 格 等 基準地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,300 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形成要因の	一般的要因 [景気は、足踏みの状況である。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 -3.1 % 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
木曽町(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史
鑑定評価額	3,490,000 円		1㎡当たりの価格	8,700 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 ²
(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		木曽郡木曽町日義 2 7 4 8 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		都計外 (その他)				
	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6.6m町道	水道、下水	宮ノ越 600m						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	6 . 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		戸建住宅等が散在する住宅地域で、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も予測する。										
(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 8,700 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、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	規格とした価格	□ 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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	
	木曽町(県)-4										0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[98.1] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	100	8,650				0.0	0.0	+18.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,890 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	景気は、足踏みの状況である。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]	戸建住宅が散在する住宅地域で、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
木曽町(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史
鑑定評価額	5,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,200 円/m ²	

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 ²
(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		木曽郡木曽町日義 3 2 2 8 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 50 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	特記すべき事項はない		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		戸建住宅等が散在する住宅地域で、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		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		10,200 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、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、地元に地縁 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、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 準とし た価格	□ 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 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 +4.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 13,900 円/㎡		[98.6] 100	[100] [101.0]	[100] [133.1]	[100.0] 100	10,200					
(9) 指定 基準 地 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 前年 標準 価格等 の検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は、足踏みの状況である。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]	戸建住宅が散在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	変動率 年間 -1.9 % 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
木曽町(県)-5 宅地-1

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
木曽町(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	1,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,500 円/m ²	

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10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		木曽郡木曽町開田高原西野4 6 6 7 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		都計外			
	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	木曽福島 28km		(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	7 m 国道	交通 施設	木曽福島駅 北西方28km		法令 規制 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の 将来予測	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 3,500 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、町内開田高原地区における既存集落地域が中心だが、町内の他地区や木曽郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も含まれる。需要者の中心は、地縁の選好性を有する居住者やその親族であるが、Iターン希望者も想定可能。需給動向は、木曽郡内の山間集落地域内の人口の減少と高齢化の進行によって、不動産需給は総じて弱含みが続いている。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが土地総額で1 0 0万円程度と見られる。											
(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、木曽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	規 格 と し た 格 を	□ 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 からの 検討	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 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,570 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 町内の人口と世帯数は、ともに減少が著しく、高齢化率も高い状況。不動産需要は低迷しており、潜在的な供給が増加傾向にある。						
		-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 [要因] 過疎化、人口減少が続く地域であり、そのほか地域要因に特段の変動はない。						
						個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。						
		変動率 年間 -2.0 % 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
木曽町(県)-6 宅地-1

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
木曽町(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	6,080 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10日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		木曽郡木曽町三岳 6 3 6 3 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			
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多く、店 舗、旅館等も混在す る地域		南西7.5m県道	水道、 下水	木曽福島 10km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 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 22 m、奥行 約 20 m、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 . 5 m 県道	交通 施設	木曽福島駅 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	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				6,080 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、町内三岳地区における既存集落地域が中心だが、町内の他地区や木曽郡内の他町村における山間集落地域や別荘地域も含まれる。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、Iターン希望者も想定可能。需給動向は、木曽郡内の山間集落地域内の人口の減少と高齢化の進行によって、不動産需給は総じて弱含みが続いている。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが土地総額で200万円程度と見られる。												
(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、木曽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	規格 とした	□ 代表標準地 標準地番号	□ 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	年 標準 価格 等か の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,290 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 町内の人口と世帯数はともに減少が著しく、高齢化率も高い状況。不動産需要は低迷しており、潜在的な供給が増加傾向にある。							
		-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 [要因] 過疎化、人口減少が続く地域であり、そのほか地域要因に特段の変動はない。							
		変動率 年間 -3.3 % 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
木曽町(県)5-1 宅地-1

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
木曽町(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	1,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,100 円/m ²	

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10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		木曽郡木曽町福島 5 3 8 3 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		(都)商業 (80, 400)		
	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	木曽福島 400m		(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		街 路	7 m県道	交通 施設	木曽福島駅 北方400m		法令 規制	(都)商業 (80, 400)	
	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。										
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 26,100 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、郡内の商業地域及び町中心部に存する商住混在地域。需要者の中心は、併用住宅用地を求める個人事業者が中心である。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、店舗用地や併用住宅地に対する需要は減退している。需要の中心となる価格帯は、地縁的な取引や契約当事者の個別事情が多く、一定の水準となる価格帯が見出しがたいが、標準的画地規模において総額で200万円程度と思料する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己利用の店舗が建ち並ぶ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ないため収益還元法は適用しなかった。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。以上より、相対的に規範性に優る比準価格をもって、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 木曽5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -0.5 交通 -1.9 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 27,600 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	27,800					
(9) 指定からの 基準地検討	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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 27,100 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	町内の人口・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。					
						地 域 要 因	特段の変動要因はない。					
						個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 -3.7 %	半年間 %									