

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
木祖村(県)-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
木祖村(県)-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	4,260,000 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	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

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(m ²)	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
	2:1	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300m
(2)近隣地域	範囲	東30m、西40m、南50m、北50m	標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約15m、規模380m ² 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
	地域要因の将来予測	既存住宅地域であるが、外部からの人口流入はほぼ無く、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、地価は引き続き下落するものと予測。				
(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	ない			
(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/m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²			
(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。特に木祖村及び隣接市村の郊外既存住宅地域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、村内の不動産需給も、総じて弱含みが続いている。需給の中心となる価格帯は、個別性にもよるが総額で概ね300万円～400万円程度である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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/m ²)
	公示価格	[]	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/m ²)
	前年指定基準地の価格	[]	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 10,400 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 村内での慢性的な人口数の減少、高齢化の上昇により、村内全域で土地の供給圧力は高まっており、住宅需要は停滞している。 [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。			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
木祖村(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	
木祖村(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		4,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 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
(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 1 0 2 5 番				地積 (㎡)	378 ()	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						
	1:4	店舗兼住宅 W2	店舗併用住宅、一般 住宅等が混在する既 成商業地域		東6m村道、 背面道	水道、 下水	敷原 650m		(その他) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 110 m、北 80 m				標準的使用	店舗併用住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 35 m、規模		350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 m村道	交通 施設	敷原駅 北方650m	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)					
	地域要因の 将来予測	日用品商いを主体とした旧来からの街道沿い商店街。経営主体の高齢化、周辺市町への顧客流出等から、経済環境は衰退傾向にあり、地価は引き続き下落するものと予測。													
(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 0.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 11,700 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	同一需給圏は、村内商業地域及びその背後の住宅地域並びに隣接市町に存する商業地域・混在地域。需要者の中心は、当地に地縁性を有する地元事業者。需給動向は、経営者の高齢化進行により、既存商店を閉店する動きが見られるほか、商業用途での需要は停滞しており、不動産需給は緩慢に推移。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、土地 3 5 0 ㎡前後で総額で 4 0 0 万円程度。														
(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。補修正及び要因比較も適切に行われており、比準価格の規範性は高い。一方で、収益価格について、当地に存する店舗及び併用住宅等は、自己の業務使用目的とした取引が中心で、賃貸市場は未成熟で、賃貸事例もほぼないのが実状であるため、収益還元法の適用は断念した。従って本件では比準価格を標準とし、前年基準地価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示 価格	規格 標準 とした 価格	☐ 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 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	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 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,900 円/㎡				価格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	村内での慢性的な人口数の減少、高齢化の上昇により、村内全域で土地の供給圧力は高まっており、村内不動産市況需要は停滞している。								
	-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]	特段の変動要因はない。							
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %							[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						