

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
王滝(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
王滝(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	841,000 円		1㎡当たりの価格	5,290 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	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		木曽郡王滝村 2 8 8 0 番 1				地積 (㎡)	159 ()	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				
	2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 等が混在する住宅地 域		北5m村道	水道、 下水	木曽福島 21km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 17 m、奥行 約 9 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 m村道	交通 施設	木曽福島駅 南西方21km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の 将来予測	当該地域は過疎山村である王滝村の中心部にある山間集落地域である。過疎化や自然災害等で7 0 0人を切り、人口減少が進んでいるため宅地需要も稀薄であり、不動産需給は今後も緩慢に推移するものと予測。											
(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 5,290 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、村内及び木曽町・上松町の山間集落地域。需要者は、村内及び周辺旧村部等の地縁性のある居住者にほぼ限られ、外部からの転入者はほぼない。需給動向は、王滝村を含めた木曽郡内の山間集落地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		地域特性として、地域内での取引は自用取引が大半であり、民間のアパート等は見られず、村営アパートや中古の空家を村営貸家等として使用する例が見られる程度である。したがって収益方式の適用は出来なかった。よって、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を採用し、前年基準地価格の変動要因を分析の結果、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8)	公示 規 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 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 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 5,440 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] 山間地エリアの既存集落の需要は総じて弱含みであるほか、村内での慢性的な人口数の減少・高齢化により、不動産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] 過疎化、人口減少が続く山間地域であり、宅地需要も希薄なままに推移している。						
							個 別 的 [要因] 個別的要因に変動はない。						
		変動率 年間 -2.8 % 半年間 %											