

# 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
上野(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
上野(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	773,000 円	1㎡当たりの価格	3,450 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) 路線価又は倍率	[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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		多野郡上野村大字乙父字乙父594番1			②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)						
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の中に店舗も見られる山村集落地域	北4m村道、西側道	水道	下仁田 22km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項 特にない					
	⑤地域要因の将来予測		神流川水系の河岸段丘上の狭小な緩傾斜地帯に見られる山間奥地山村であり、人口は年々減少傾向にある。地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。										
(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	方位	0.0	角地	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,450 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	同一需給圏は上野村を含む奥多野地区及び旧鬼石町の山間奥地農山村集落地域である。需要の中心は当村及び隣接する町村に在在し、又は在勤する地縁者が大部分である。過疎化が進行し、高齢者が多いため、土地の取引件数は民間では年間数件であり、公共用地取得が小規模に行われている程度である。市場での土地取引が少なく、当事者同士で売買されるため、取引における中心価格帯の把握は困難であり、新築の戸建住宅は殆ど見られない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		[ ] / 100	100	[ ] / [ ]	[ ] / 100		標準化補正					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		
	安中(県)-7		[ 97.4 ] / 100	100	[ 101.0 ] / [ 154.9 ]	[ 101.0 ] / 100	3,450	標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		3,570 円/㎡						
	①-2 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/㎡					
	② 変動率		年間	-3.4 %	半年間	%							
	[ 要 因 ]		[ 地 域 ]		[ 個 別 的 ]		[ 要 因 ]						
	[ 一 般 的 ]		[ 地 域 ]		[ 個 別 的 ]		[ 要 因 ]						
	[ 要 因 ]		[ 地 域 ]		[ 個 別 的 ]		[ 要 因 ]						