

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 4,450,000 円 and 1㎡当たりの価格 7,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 利根郡片品村大字花咲字上山崎1081番1. (2) 範囲: 東270m, 西300m, 南30m, 北30m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 7,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は片品村及び隣接沼田市に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格とした: 17,400 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 17,600 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 8,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %.

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 片品(県)-2 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 武井 清 |
| 鑑定評価額 | 2,520,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 7,000 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11日 | (6) 路線価 | [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 | | 路線価又は倍率 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 | | 利根郡片品村大字土出字西原2306番2外 | | | ②地積 (㎡) | 360 | 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 | 住宅 W2 | 農家住宅を中心に一般住宅や民宿も散在する地域 | 北西5m村道 | 水道、下水 | 沼田 34km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m | | | ②標準の使用 | | 戸建住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口約 20 m、奥行約 20 m、規模 | | | 400㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 民宿等も見られる既存集落地域。 | 街路 | 基準方位北 5m村道 | 交通施設 | 沼田駅 北東方34km | 法令規制 | 都計外 | | | |
| (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 | 方位形状 | 0.0 0.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 7,000 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 | 同一需給圏は片品村及び隣接沼田市に存する住宅地域である。需要者層は片品村に在住または勤務する個人が中心である。圏内需要は低迷している。近隣地域は旧態を留めた既存集落地域であり、需要は乏しい状態が続いている。少子高齢化等の影響もあり、土地取引が少なく、需要は低迷している。取引が少ないため売買の中心価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については郡部の住宅地域で賃貸需要が乏しく賃貸を想定することが困難であるため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、標準地及び指定基準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) 公示価格を標準とした | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -2.0 |
| | 標準地番号 沼田-3 | [99.2] 100 | 100 [101.0] | 100 [244.2] | [100.0] 100 | 7,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | +8.0 |
| | 公示価格 17,400 円/㎡ | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +124.0 | |
| | | | | | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | +3.0 | |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 | |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -2.0 |
| | 沼田(県)-5 | [98.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [247.5] | [100.0] 100 | 6,990 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | +7.0 |
| | 前年指定基準地の価格 17,600 円/㎡ | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +136.0 | |
| | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 | |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格変動要因 | | [一般的] 片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数は少なく、新設住宅着工戸数は極めて少ない。コロナ禍の観光産業への影響あり。 | | | | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,200 円/㎡ | | [要 因] | | [地域] 人口減少等、過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向。 | | | | | | | |
| | 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 | | [要 因] | | [個別的] 特筆すべき個別的要因の変動はない。 | | | | | | | |
| | □ 代表標準地 □ 標準地 | | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.8 % 半年間 % | | | | | | | | | | | |