

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U
南牧(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	1,930,000 円	1㎡当たりの価格	5,100 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7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	甘楽郡南牧村大字大日向字田ノ平1063番2				②地積 (㎡)	379	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 500 m、南 50 m、北 50 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	村役場、中学校等に近住宅地域	街路	基準方位 北 3.2m村道	交通施設	下仁田駅 南西方11km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	山間部の閑静な住宅地域だが、過疎化と少子高齢化の進行で需要はかなり弱く、地価は引き続き下落傾向で推移。新型コロナウイルス感染症の影響や変動要因は特に認められず、現状維持で推移すると予測される。								
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,100 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、南牧村及び周辺市町村の山間部の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は、村役場に近等の優れた点はあるものの、山間部に位置し、生活利便性は相対的に低い。また過疎化や少子高齢化の進行で、土地需要はかなり弱く、不動産取引は低迷し、市場の中心価格帯は見い出せない状況にある。									
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地は山間部の住宅地域に存し、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、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 対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(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 対象基準地の標準価格 (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 前年指定基準地の価格 5,490 円/㎡	[97.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [104.9]	[101.0] / 100	5,100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,290 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 県南西部の山間の小規模村。かつては林業等が盛んであったが、過疎化と少子高齢化の進行が顕著で、地価は引き続き弱含み傾向。 [地域] 南牧村の中では村役場に近等の優れた点があるものの、山間部の住宅地域で生活利便性が低く、需要は極めて限定的と認められる。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	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 -3.6 % 半年間 %						