

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 嬭恋(県)-1, 群馬県, 群馬第2, 有限会社 石田不動産鑑定士事務所.

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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月12日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1)所在地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
嬭恋(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,080,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 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 12日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	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	倍率種別		
(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		吾妻郡嬭恋村大字大笹字塩ノ島203番6			②地積 (㎡)	429	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) (土砂災害警戒区域)					
	1.5:1	住宅 W2	国道背後の一般住宅のほか農地が見られる住宅地域	南4.3m村道、西側道	水道、下水	万座・鹿沢口 5.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 200 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 一般住宅、農地等が中心の国道背後の混在住宅地域				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農地等が混在する国道背後に位置する住宅地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、地価は下げ止まりつつあるが長期的には下落傾向が継続すると予測される。			⑥交通施設		万座・鹿沢口駅 南西方5.5km 法令 都計外 (土砂災害警戒区域)				
(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		方位角地 +1.5 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,500 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	同一需給圏は嬭恋村及び西毛地区内の市町村に存する中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は嬭恋村に居住する地元住民が大半を占め、新規参入者は少ない。過疎化の影響により土地需要は乏しい。当該地域は農地も多く介し周辺環境に変化がないため土地取引は極めて少ない。市場の中心価格帯は土地は400㎡程度で400万円程度、新築戸建住宅の市場は成立していない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。アパート等の賃貸物件は殆んど見られず、賃貸市場も成立していないため収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、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 長野原-1		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,500 円/㎡		[99.4] / 100	100	[101.0] / [122.4]	[102.5] / 100	9,480					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 長野原町(県)-1		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,000 円/㎡		[97.7] / 100	100	[103.0] / [133.0]	[102.5] / 100	9,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 9,650 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的] 景気は緩やかな改善基調にある。人口減少・高齢化が進行し、地価は下落傾向にある。 [地域] 山間地域の土地需要は乏しい状況が続いている。 [個別的要因] 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 標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -1.6 %	半年間 %									