

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	三満不動産鑑定事務所
みなかみ(県)-1	群馬県	第1	氏名	保坂 充勇
鑑定評価額	4,550,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年4月13日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		利根郡みなかみ町上津字村主1240番3外				②地積 (㎡)	330	③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) (70, 400) (その他)					
	1.2:1	住宅 W2	月夜野バイパスに近い郊外の一般住宅地域	東10m県道	水道	後閑 2.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 250 m、南 100 m、北 150 m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約 19.4 m、奥行約 17.0 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅と一般住宅が散在する月夜野バイパス背後の住宅地域	街路	基準方位 北 10m県道	交通施設	後閑駅 南西方2.6km	法令規制	(都) (70, 400)			
	⑤地域要因の将来予測	周囲を農地等に囲まれた集落形態の住宅地域であるが、特段の変動要因は見られず、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減から実需に乏しく、地価は引き続き下落基調で推移するものと思われる。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		13,800 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	同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は当町を中心に利根沼田地域に居住、勤務する一次取得層が大半を占める。月夜野地区の中心部からは遠隔にある郊外住宅地域で、周囲には農地も多いため集落的色彩が強い。利便性に劣るほか、過疎化が進行しているため不動産実需は減少している。需要の中心となる価格帯は、土地が400～600万円、新築の建売分譲などは見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅や農家住宅が主体の住宅地域で、賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるため収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は居住環境と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を中心とし、指定基準地との検討を踏まえて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 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0
	みなかみ(県)-3 前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡		[98.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [129.6]	[102.0] / 100	13,800	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 県北端部に位置し、水源と温泉地を有する観光都市。高齢化と人口・世帯数減の影響から、不動産需要は減少傾向にある。 [地域] 特段の変動要因は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,100 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 -2.1 % 半年間 %									

基準地番号 みなかみ(県)-2	提出先 群馬県	所属分科会名 第1	業者名 氏名 石川 直美	(有) 石川不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	6,270,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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8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	利根郡みなかみ町羽場字廻戸855番4					②地積 (㎡)	581	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南70m、北80m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約35.0m、規模580㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道、河川に近く、住宅の他に畑も混在する地域。	街路	基準方位北3.5m町道	交通施設	後閑駅西方4.6km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)		
	⑤地域要因の将来予測	今後とも低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	基準価格	10,800 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	同一需給圏はみなかみ町郊外の圏域で戸建住宅、農家住宅等が混在する住宅地域。需要者はみなかみ町在住者が多く、町外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面もあるが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価はやや横這い、下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建で2400万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格率連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、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) 公示価格を標準とした	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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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
	みなかみ(県)-3 前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡	[98.9] 100	100 [101.0]	100 [161.8]	[100.0] 100	10,800					
(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 □ 新規 前年標準価格 11,100 円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。 [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 -2.7% 半年間 %										

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	三満不動産鑑定事務所
みなかみ(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇

鑑定評価額	4,830,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月13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 利根郡みなかみ町下牧字矢瀬575番6		②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等 (都) (70, 400) (その他) (70, 258)									
(2) 近隣地域	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								
	台形 1:2	住宅 W1	中規模の農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域	北東4.3m町道	水道	後閑 2.5km								
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 300 m、北 120 m		②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約 11.0 m、奥行約 19.0 m、規模 273 ㎡程度、形状 台形												
	④地域的特性	特記事項	商業施設に接近した県道背後の住宅地域	基準方位 北 4.3m町道	交通施設	後閑駅 北西方2.5km	法令規制 (都) (70, 258)							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0								
	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	同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は当町を中心に利根沼田地域に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。月夜野地区の中心部からやや離れて位置する住宅地域であるが、周辺には大型スーパーが存在するため利便性に恵まれている。そのため過疎化傾向にあるものの、月夜野地区内での選好性は相対的に高い。需要の中心となる価格帯は、土地が400～600万円、新築の戸建住宅1800～2000万円前後。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅や農家住宅等が主体の住宅地域で、賃貸需要は見込めず共同住宅を想定することは妥当性を欠くため、収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は居住環境と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を中心とし、類似性ある公示地価格との均衡や前年価格との変動率も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格をとした	① 代表標準地 ■ 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +9.0	環境 +12.4	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[98.6] 100	100	100	[101.0] 100	17,700	標準化補正	交通 0.0	画地 -1.0	行政 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	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	[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	交通	画地	行政	その他			
(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 17,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 県北端部に位置し、水源と温泉地を有する観光都市。高齢化と人口・世帯数減の影響から、不動産需要は減少傾向にある。		⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	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/㎡			[地域] 近接する大型スーパーの店舗改修等により、利便性が向上した。										
② 変動率		年間 -1.1 %	半年間 %											

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みなかみ(県)-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (群馬土地株式会社), 氏名 (福田 清隆), 鑑定評価額 (7,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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8日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (利根郡みなかみ町月夜野字東原935番3), (2) 地積 (522㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (上毛高原駅に比較的近い県道背後の戸建散在地域), (6) 接面道路の状況 (西4m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (上毛高原1.1km), (9) 法令上の規制等 ((都)(70,400), (その他)(70,240)), (2) ①範囲 (東100m, 西50m, 南50m, 北150m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約20m, 奥行約25m, 規模500㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 上毛高原駅に比較的近い住宅地域), ⑤地域要因の将来予測 (生活利便性の劣る月夜野地区の住宅地域), (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 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 15,300 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は月夜野地区を中心とするみなかみ町の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には共同住宅は見受けられず戸建住宅が中心), (8) 公示価格 (公示価格: 21,500 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (指定基準地番号: みなかみ(県)-3, 前年指定基準地の価格: 17,900 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 15,600 円/㎡, 変動率: 年間 -1.9%, 半年間 %)

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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
みなかみ(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	2,190,000 円		1㎡当たりの価格	11,300 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] 路線価又は倍率	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	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		利根郡みなかみ町大穴字北原342番			②地積 (㎡)	194	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) (70, 400) (その他) (70, 246)					
	1:1.2	住宅 W1	スキー場、民宿等も見られる住宅地域	南東4.1m町道	水道	湯檜曾 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 13.0 m、奥行約 16.0 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	街路	基準方位北 4.1m町道	交通施設	湯檜曾駅 南方1.5km	法令規制	(都) (70, 246)			
	⑤地域要因の将来予測	山間住宅地域で、用途の鈍化も見られず地域に格別の価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	11,300 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	同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円。主たる需要者は地縁を有する30代から40代を中心とする一次取得者層である。旧水上町は人口減・高齢化が顕著で住宅需要は乏しく、地価下落幅は拡大傾向にある。中心となる価格帯は土地(60坪程度)で200万円~300万円、新築戸建住宅で1千万円台後半が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化現象が著しい山間部の地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	みなかみ-3		[97.7] 100	100 [100.0]	100 [151.6]	[103.0] 100	11,300					
(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	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 0.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	みなかみ(県)-3		[98.9] 100	100 [101.0]	100 [160.0]	[103.0] 100	11,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		11,800 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。 [地域] スキー場、民宿等み見られる住宅地域であるが、需要者は地縁性を有する者に限定され低迷している。 [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					
	② 変動率	年間	-4.2 %	半年間			%					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みなかみ(県)-6), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所), 氏名 (小池 龍太), 鑑定評価額 (5,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (利根郡みなかみ町川上字浦和20番21), (2) ①範囲 (東10m, 西50m, 南60m, 北100m), (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 (+1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 17,100 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (過疎化現象が著しい郊外の地域で), (8) 公示価格とした (17,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (17,900 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (17,800 円/㎡)

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) 石川不動産鑑定士事務所
みなかみ(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 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8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		利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4				②地積 (㎡)	272	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)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域	北西4m町道	水道、下水	後閑 14.5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 11.0 m、奥行約 24.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道背後で住宅、畑、未利用地等が混在する地域。	街路	基準方位 北 4.0 m町道	交通施設	後閑駅 北西方14.5km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	⑤地域要因の将来予測		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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		比準価格		13,300 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	同一需給圏はみなかみ町郊外の圏域で戸建住宅、農家住宅等が混在する住宅地域。需要者はみなかみ町在住者が多く町外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価はやや横這い、下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が300万円～500万円前後、新築戸建て2200万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、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 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	環境	交通
(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	街路
	みなかみ(県)-3 前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡		[98.9] 100	100 [101.0]	100 [131.4]	[100.0] 100	13,300	標準化補正	交通	0.0	交通
(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		③ 価格変動要因		[一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,700 円/㎡				[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。						
	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				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -2.9 % 半年間 %										