

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)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	武井 清	印
鑑定評価額	4,560,000 円		1㎡当たりの価格		8,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11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	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				地積 (㎡)	570	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	1.2:1	住宅W2	農地と農家、一部民宿等も混在する既存集落地域	北8m県道	水道、下水	沼田27km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 270 m、西 300 m、南 30 m、北 30 m			標準の使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 20 m			規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北8m県道	交通施設	沼田駅北東方27km	法令規制						
		民宿等も見られる既存集落地域。					都計外						
	地域要因の将来予測	当該地域は旧態色を留めた既存集落地域で需要の乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、新型コロナウイルス感染拡大の影響も比較的弱く、地価は当面下落傾向にて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							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		8,000 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や川場村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。近隣地域は旧態色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り、新型コロナウイルス感染拡大の影響は比較的弱い。												
(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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号	沼田-3							標準化補正	交通		0.0	交通
	公示価格		[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	8,030		環境	0.0	環境	+105.0	
		17,700 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 216.6 ]	100			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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	沼田(県)-5								標準化補正	交通		0.0	交通
	前年指定基準地の価格		[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	8,010		環境	0.0	環境	+116.0	
		17,900 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 219.6 ]	100			画地	0.0	行政	0.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[ 一般的要因 ]		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 8,200 円/㎡			[ 地域要因 ]		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。コロナ禍の影響は比較的弱い。					
	-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				[ 個別的要因 ]		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/㎡										
	変動率	年間	-2.4 %	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	印
鑑定評価額	2,590,000 円		1㎡当たりの価格		7,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11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	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				地積 (㎡)	360 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地						
	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						
	地域的特性	特記事項	住民等も見られる既存集落地域。	街路	標準方位北 5m村道	交通施設	沼田駅 北東方34km	法令規制	都計外		
地域要因の将来予測	当該地域は旧態色を留めた既存集落地域で需要の乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、新型コロナウイルス感染拡大の影響も比較的弱く、地価は当面下落傾向にて推移するものと予測する。										
(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 0.0 形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 円/㎡		対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,220	内訳	街路	0.0	街路	-2.0
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+8.0
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+121.0
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	+3.0
(6) 市場の特性	同一需給圏は片品村及び隣接沼田市や川場村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。近隣地域は旧態色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り、新型コロナウイルス感染拡大の影響は比較的弱い。										
	(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貸貸需要が乏しく貸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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	街路	-2.0
	標準地番号 沼田-3	[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,220		標準化補正	交通	0.0	交通
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	街路	-2.0
	沼田(県)-5	[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,200		標準化補正	交通	0.0	交通
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	7,400 円/㎡									
対年標準価格等の前	-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	標準地番号									
対年標準価格等の前	公示価格	円/㎡									
変動率	年間	-2.7 %	半年間	%							
対年標準価格等の前	一般的要因	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。									
	地域要因	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。コロナ禍の影響は比較的弱い。									
	個別的要因	特筆すべき個別的要因の変動はない。									