

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)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	3,690,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5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5年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡嬭恋村大字三原字下川原876番6				地積(㎡)	260	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1:2	住宅W2	一般住宅、事業所等の混在する公共施設に近い住宅地域	南5m村道	水道、下水	万座・鹿沢口840m	(その他)	(土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西100m、南50m、北60m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約20m、規模250㎡程度、形状台形												
	地域的特性	特記事項	公共施設に近接する一般住宅、事業所等が中心の混在住宅地域	街路	基準方位北、5m村道	交通施設	万座・鹿沢口駅北東方840m	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)					
	地域要因の将来予測	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域で、一定の集積が認められるものの周辺環境に変化はなく特段の変動も見られない。近年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。												
(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	+1.5						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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るが、新規参加者が乏しいことから限定的な取引に留まっている。嬭恋村は農業が堅調であり、地価は弱含みながらも近年の下落幅は縮小傾向にて推移している。市場の中心価格帯は土地は300㎡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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	長野原-1	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [79.4]	[101.5] 100	14,200	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-3.0
	公示価格	11,300 円/㎡						内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-16.5
								内訳	標準化補正	画地	+1.0	地域要因	行政	0.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野原町(県)-1	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	12,700 円/㎡	[97.6] 100	100 [103.0]	100 [85.9]	[101.5] 100	14,200	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
								内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-15.0
								内訳	標準化補正	画地	+3.0	地域要因	行政	0.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	14,400 円/㎡									
	-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/㎡								
	変動率	年間	-1.4%	半年間	%									
	一般的な要因	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。												
	地域要因	新規参加者は乏しく、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。												

鑑定評価書 (令和5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	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	9,350 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	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				地積 (㎡)	429 ()	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							
	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	(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地												
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.3m村道	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) 規制							
	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、近年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。												
(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	9,350 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、新規参加者は少ない。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在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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	長野原-1	[99.2]	100	100	[102.5]	9,370	内訳	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	
	公示価格	11,300 円/㎡	100	[101.0]	[121.4]	100		内訳	標準化補正	環境	0.0	行政	+19.0	
								内訳	標準化補正	画地	+1.0	行政	0.0	
								内訳	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
								内訳	標準化補正	その他	0.0			
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	長野原町(県)-1		[97.6]	100	100	[102.5]	9,350	内訳	標準化補正	交通	0.0	交通	+5.0	
	前年指定基準地の価格	12,700 円/㎡	100	[103.0]	[131.9]	100		内訳	標準化補正	環境	0.0	環境	+22.0	
								内訳	標準化補正	画地	+3.0	行政	0.0	
								内訳	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
								内訳	標準化補正	その他	0.0			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 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。									
	前年標準価格	9,500 円/㎡			[地域要因] 山間地域の土地需要は乏しい状況が続いている。									
	-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		価格変動状況	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	円/㎡												
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%									