

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
上野(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	3,350 円/m <sup>2</sup>	

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/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月15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	多野郡上野村大字乙父字乙父594番1				地積 (m <sup>2</sup> )	224	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 (その他)					
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の中に店舗も見られる山村集落地域	北4m村道、西側道	水道	下仁田 22km						
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 4.0 m市道	交通施設	下仁田駅 南方22km 法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制					
	地域要因の将来予測	神流川水系の河岸段丘上の狭小な緩傾斜地帯に見られる山間奥地山村であり、人口は年々減少傾向にある。地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面の間現状のまま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	方位角地	0.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,350 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は上野村を含む奥多野地区及び甘楽郡と旧鬼石町の山間奥地農山村集落地域である。需要の中心は当村及び隣接する町村に在住し、又は在勤する地縁者が大部分である。過疎化が進行し、高齢者が多いため、土地の取引件数は民間では年間数件であり、公共用地取得が小規模に行われている程度である。市場での土地取引が少なく、当事者同士で売買されるため、取引における中心価格帯の把握は困難であり、新築の戸建住宅は殆ど見られない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、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	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	安中(県)-7									0.0		0.0
	前年指定基準地の価格	[ 97.8 ]	100	100	[ 101.0 ]	100	3,350			+1.0	0.0	0.0
	5,350 円/m <sup>2</sup>	100	[ 101.0 ]	[ 156.0 ]	100				その他	0.0	0.0	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[ 要因 ]	県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。						
	前年標準価格	3,450 円/m <sup>2</sup>										
	-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/m <sup>2</sup>	
	変動率	年間	-2.9 %	半年間	%							