

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野原(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (株式会社 南陽舎), 氏名 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (1,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和5年6月24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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (吾妻郡長野原町大字長野原字遠西52番3), (2) 範囲 (東50m, 西50m, 南50m, 北80m), (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 (+2.0, +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,400 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は吾妻郡及びその周辺市町村の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (長野原町内での土地取引は自用目的が中心である), (8) 公示価格 (11,300 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (変動率 年間 -2.4%, 半年間 %)

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	株式会社 南陽舎
長野原(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	4,150 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1 倍
(2)実地調査日	令和5年6月24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	吾妻郡長野原町大字応桑字田通原1543番18				地積 (㎡)	1,108	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) (70,400)	(その他) (70,390)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m 標準的使用 農家住宅地				標準的画地の形状等 間口 約 40 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	南部高台に位置する農家集落地域	街路	標準方位 北 6.5 m 町道	交通施設	羽根尾駅 南西方8.7km	法令規制	(都) (70,390)		
	地域要因の将来予測	南部高台の農家住宅等が点在する農家集落地域である。人口減少により、地価は今後も下落を続けると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,150 円/㎡			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 -4.0 交通 -3.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0	
	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	同一需給圏は長野原町及びその周辺市町村の農家住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は長野原町に居住する地元住民である。分譲住宅地の供給は見られず、過疎化により需要は弱い。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	長野原町内での土地取引は自用目的が中心である。当該地域では共同住宅等の収益物件はほとんどなく、賃貸を想定することは現実的ではないため、収益価格は求められなかった。以上より、公示地との検討を踏まえ、実証性の高い比準地価格を採用し、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	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 -4.0 交通 -3.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 嬌恋-1	公示価格	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.8]	[102.0] 100					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山(県)-1	前年指定基準地の価格	[98.6] 100	100 [100.5]	100 [178.5]	[102.0] 100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。					
	継続 新規	前年標準価格	4,230 円/㎡			[地域要因]	農地、農家住宅が多くを占める地域で特段の変動要因も見当たらず、需要は限定的である。				
	-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			[個別的要因]	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/㎡						
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						