

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	不動産鑑定士事務所
草津(県)-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	3,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,620 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		吾妻郡草津町大字前口字上沢 5 4 5 番 7			地積 (m <sup>2</sup> )	394	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)					
	1.2:1	住宅 W2	農地、山林を中心に一般住宅が散在する県道沿いの地域	東7.5m県道	水道	長野原草津口 9.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 500 m、北 500 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 15 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	温泉地からは遠く観光資源が乏しい地域	街路	基準方位北 7.5 m 県道	交通施設	長野原草津口駅 北西方 9.8km	法令 (都) (70, 400) 規制					
地域要因の将来予測	沿道地域であるが草津温泉への主要街路ではないため交通量が少なく成熟度も低い。当面はこのような状況が続くと予測する。地価は温泉による影響を受けることはほぼなく、需要減退に伴い減少傾向が続くと予測する。												
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,620 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	同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する住宅地域である。主たる需要者は地元在住者が中心で、それ以外からの転入は少ない。リゾート地である当町の特性は殆ど見られず、中心地域からは遠隔の成熟度の低い郊外の住宅地域であるため、取引は少ない状態が続く、人口減少等の影響もあり需要は弱含み状態が続いている。市場の中心となる価格帯は、中古で 1 0 0 0 万円以下の物件が多く、新築及び更地は成約事例が少なく把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の賃貸需要の乏しい住宅地域に存し、賃貸を想定することは合理的ではないために収益価格の試算は行わなかった。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡が得られており妥当である。												
(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	対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	長野原-1					7,600		交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	11,300 円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 147.4 ]	100		環境	0.0	環境	+42.0	行政	0.0
								画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高山(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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	7,400 円/m <sup>2</sup>	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 100.5 ]	100 / [ 95.7 ]	100	7,660		交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0	環境	-8.0	行政	0.0
								画地	+0.5	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 7,900 円/m <sup>2</sup>		価格変動要因	[ 要因 ] 全国的に知名度の高い温泉の町で、町民の約 9 割が第 3 次サービースに従事している。観光資源に恵まれるが人口は減少が続いている。							
	-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	標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>			[ 要因 ] 郊外の住宅地域で、利便性に劣り観光関連施設はほぼ見られない地域で選好性が劣り、需要は減退している。							
	変動率	年間	-3.5 %	半年間	%	[ 要因 ] 個別的要因に変動はない。							