

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (川場(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (4,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 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15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 report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前か

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
川場(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	5,860,000 円	1㎡当たりの価格	7,300 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15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	利根郡川場村大字谷地字富士平1124番1外				地積 (㎡)	803 ()	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 1.5:1	旅館兼住宅 W2	農家住宅のほか民宿や別荘も散在する耕地の多い農村住宅地域	東8m県道	水道、下水	沼田 12.8km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用 農家住宅地				標準的画地の形状等	間口約 30.0 m、奥行約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	沼田駅 北東方12.8km	都計外							
	地域要因の将来予測	農地が多い中に農家住宅等の散在する集落地域で、過疎化が進行し宅地の需要は低迷、地価は下落傾向にて推移。価格形成要因が大きく変動する要因も見受けられず、当分の間現状維持傾向にて推移するものと予測される。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,300 円/㎡			内訳	標準化補正								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡				街路	0.0	地域要因						
	原価法	積算価格 / 円/㎡				交通	0.0	環境						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡				環境	0.0	+122.0						
(6) 市場の特性	同一需給圏は川場村を中心に隣接の沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域。需要者は地元地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少及び少子高齢化が進行しており需給は弱含み。土地は100～400万円程度が需要の中心。更地や中古物件が多く新築戸建住宅の売り物件は見受けられない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化が進行する農村部の住宅地域で、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は圏内の代替競争関係にある住宅地に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用し、標準地等との検討を踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号	沼田-3	[99.2]	100	100	[100.0]	7,290	内訳	交通	0.0	環境	+122.0	行政	+3.0
	公示価格	17,100 円/㎡	100	[101.0]	[230.3]	100		内訳	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	沼田(県)-5	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	-5.0
	前年指定基準地の価格	17,300 円/㎡	[98.3]	100	100	[100.0]	7,300	内訳	交通	0.0	環境	+133.5	行政	0.0
			100	[100.0]	[232.9]	100		内訳	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北東部に位置する村。人口減少が顕著。農業のほか観光事業にも注力。								
	継続 新規					[地域要因] 村中心部からも遠い、山間部の集落地域で、特段の変動要因は見られない。								
	前年標準価格 7,350 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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													
	代表標準地 標準地		標準地番号											
	公示価格		円/㎡											
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%									