

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 長野原(県)-1, 群馬県, 群馬第2, 株式会社 南陽舎, 氏名 長谷川 玄.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (吾妻郡長野原町), plot area (151 m²), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和6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	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	4,070 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6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6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300m、西50m、南150m、北100m 標準的使用 農家住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約35.0m、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6.5m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	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	4,070 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、収益還元法は適用しなかった。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	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	嬌恋-1	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[102.0] 100	4,060	標準化補正	交通	0.0	環境	-0.5	行政	0.0
(9) 指定基準地	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	7,300 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.5]	100 [179.0]	[102.0] 100	4,080	標準化補正	交通	0.0	環境	+75.5	行政	0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動状況	[一般的要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。								
	-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					[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。								
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	%	半年間	%									