

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	87不動産鑑定事務所		
片品(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額	4,330,000 円		1㎡当たりの価格	7,600 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8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	利根郡片品村大字花咲字上山崎1081番1				地積(㎡)	570	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)						
(2)近隣地域	範囲	東270m、西300m、南30m、北30m			標準的使用	戸建住宅地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約20.0m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	都計外							
	地域要因の将来予測	当地域は地域要因に大きな変動は見られない既存集落地域で、不動産取引は少なく、地価は当面下落傾向にて推移すると予測する。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,600 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	同一需給圏は片品村が属する利根郡及び隣接する沼田市に存する住宅地域である。中心となる需要者層は村内に在住または勤務する個人が中心である。片品村や周辺地域の人口も少子高齢化の影響は同じく減少傾向にあり、同一需給圏内の不動産取引は少なく市場は低迷している。取引が少ないため売買の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である。近隣地域は山間部の住宅地域であり賃貸需要は乏しく新規の賃貸事例を収集することが出来なかったため収益価格の試算を断念した。以上から、市場の実態を反映する比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格並びに指定標準地と比準した価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	公示価格	沼田-3	[99.1]	100	100	[100.0]	7,610	標準化補正	交通	0.0		交通	+8.0
(9)指定からの検討	指定標準地番号	沼田(県)-5	[98.8]	100	100	[100.0]	7,610	標準化補正	環境	0.0		環境	+105.0
	前年指定標準地の価格	17,000 円/㎡	100	[100.0]	[220.6]	100		画地	0.0		行政	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		7,700 円/㎡		[要 因]	[要 因]	片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数は少なく、新設住宅着工戸数は極めて少ない。				
	-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/㎡			人口減少等による過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向を継続している。				
	変動率	年間	-1.3%	半年間	%		[要 因]	個別的要因の変動はない。					

