

鑑定評価書 (令和4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 鑑定評価額: 4,470,000 円, 1㎡当たりの価格: 18,800 円/㎡

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (甘楽郡下仁田町), area (238㎡), and various valuation methods and factors.

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
下仁田(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	甘楽郡下仁田町大字馬山字八反田2227番2				②地積 (㎡)	504	⑨法令上の規制等	都計外								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	南蛇井 1.2km		(その他) (土砂災害警戒区域)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅等が混在する幹線道路背後の住宅地域。	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	南蛇井 南方 1.2km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)								
(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 +1.5											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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	同一需給圏は下仁田町を中心に隣接の富岡市西部や南牧村を含む住宅地域。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、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250㎡程度で350万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	過疎化が進行する郊外の住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸需要も乏しく、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は町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、指定基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	① 代表標準地 標準地番号	甘楽-2	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.5]	④ 地域要因の比較	100 / [116.6]	⑤ 個別的要因の比較	[101.5] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	13,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16,200 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	甘楽(県)-3	② 時点修正	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [146.5]	⑤ 個別的要因の比較	[101.5] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	13,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	20,500 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,200 円/㎡						[一般的要因] 群馬県南西端の町。人口は極めて減少傾向。生産年齢人口の減少が顕著で過疎化が進む。観光産業の振興に力を入れている。									
	①-2 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の				[地域要因] 人口減少、少子高齢化等の影響から需要は低迷しており、地価は下落傾向である。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間	-2.8 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Row 1: 下仁田(県)-3, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,600 円/㎡

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-sections like (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)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討.