

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡岡田不動産鑑定事務所
高山(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	2,450,000 円	1㎡当たりの価格	7,400 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 9日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 4月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吾妻郡高山村大字中山字古戸418番2				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等			
	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	都計外 (その他)					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅のほかに店舗併用住宅が見られる住宅地域	西7.5m村道	水道、下水	中之条 12km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 200 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 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道145号線背後至近の既成住宅地域	街路	基準方位 北 7.5m村道	交通施設	中之条駅 北東方12km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅、併用住宅が見られる住宅地域。新型コロナウイルス感染症の影響下、特段の変動要因は見られず、現状維持傾向による推移が予測される。地価も依然として下落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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+0.5				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		7,400 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	同一需給圏は高山村や中之条町の東部を中心とする住宅地域と把握した。需要者の中心は高山村及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある村中心部の既成住宅地域であり、中之条町や東吾妻町の住宅地域との相対的な環境の良否による需要の二極化により需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心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	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。郡部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0
	東吾妻-2	[99.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [161.2]	[100.5] / 100	7,390	標準化補正	0.0	+4.0	+55.0	0.0	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因			
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正					
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 吾妻郡東部の過疎化傾向の高い農山村地域。主要産業は農業だが、牧場、ゴルフ場、天文台等を擁し、観光業の振興が進められている。								
	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			[地域要因] 町外からの流入は少なく、人口減少や高齢化が顕著で、需要は極めて低迷している。								
	② 変動率		年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					