

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
昭和(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月22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	利根郡昭和村大字川額字堂面1387番				②地積 (㎡)	621	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	岩本4km	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西50m、南180m、北200m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北3.5m村道	交通施設	岩本駅南東方4km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	10,200 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	同一需給圏は昭和村及びその周辺市に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。住環境、利便性ともに劣る農村集落地域内にあり、土地需要が乏しく依然として地価は下落基調で推移している。土地は500㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,600~2,000万円程度の物件が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 渋川-7	[99.2]	100	100	[100.0]	10,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +1.0	
(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	環境 0.0	環境 +55.0	
	沼田(県)-5	[98.3]	100	100	[100.0]	10,200	標準化補正	画地 0.0	行政 +3.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,300 円/㎡	[変動率]		[地域要因] 村役場の新庁舎建設が2023年5月の供用開始を目標に決定された。						
	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	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	年間	-1.0 %	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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 鑑定評価額: 3,890,000 円 and 1㎡当たりの価格: 11,800 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. Includes dates and price type (Normal Price).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) Basic info: 所在地, 形状, 敷地利用, etc. (2) Neighboring area: 範囲, 標準的画地, etc. (3) Most effective use: 低層住宅地. (4) Individual factors: 方位, 形状. (5) Evaluation method: 取引事例比較法, etc. (6) Market characteristics: 同一需給圏. (7) Price adjustment: 最有効使用. (8) Public price: 代表標準地, 標準地. (9) Designated price: 指定標準地. (10) Annual price change: 対象標準地の検計, 変動状況.