

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
神流(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	1,440,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	多野郡神流町大字万場字町並58番2				地積 (㎡)	174	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				
	2:1	住宅W2	国道南側背後の低地に位置する住宅地域	南4m町道	水道	群馬藤岡33km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西160m、南10m、北40m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北4.0m町道	交通施設	群馬藤岡駅南西方33km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	中心地に近い住宅地域であるが、過疎化、高齢化の影響を受けて地域は衰退傾向で推移しており、地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。									
(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 +1.5					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏は神流町を含む奥多野地区及び隣接する旧鬼石町の山間奥地農山村集落地域である。需要の中心は当町及び隣接する町村に在り、又は在勤する地縁者が大部分である。当該地域は、町の中心部に近く比較的利便性は良好であるが、山間奥地に位置する地理的条件や過疎化、高齢化に歯止めが掛からない地域性を反映し、土地取引は極めて低調で推移しており、市場は極めて限定的であるため、市場における中心的な価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間奥地地域のため、アパート等の収益物件は皆無に等しく、賃貸市場は成立していないため収益価格を求めることはできなかった。比準価格は市場性に着目し実際の取引事例から求められ、実証的で客観性を有する。よって、景気動向等の一般的要因の推移動向、地域的特性等を勘案のうえ、規範性の高い比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	富岡(県)-5 前年指定基準地の価格	[ 96.7 ]	100	100	[ 101.5 ]	8,290			0.0		0.0
	9,100 円/㎡	100	[ 101.5 ]	[ 106.2 ]	100				0.0		0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規								
	前年標準価格	8,600 円/㎡									
	-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/㎡								
	変動率	年間	-3.5 %	半年間	%						
	変動状況	[ 要因 ] 一般的な要因 県南西部の過疎化、高齢化の進行する山間に位置し、従来から土地需要の乏しい地域性から、コロナウイルスの影響は特に見られない。 [ 地域 ] 奥多野地域における価格水準中位の地域であるが、土地需要は低迷しており、地価はコロナ以前と同程度の下落率が継続している。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。									