

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)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 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10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 甘楽郡下仁田町大字下仁田字伊勢山下101番1外	地積(㎡)	238	法令上の規制等	(都)(70,400) (その他)(70,330)			
(2)近隣地域	形状 敷地の利用の現況 住宅W2	周辺の土地の利用の状況 一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	接面道路の状況 南西5.5m町道	供給処理施設状況 水道、ガス	主要な交通施設との接近の状況 下仁田760m			
(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	+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 19,500 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500万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	過疎化が進行する市街地の住宅地域で、賃貸市場が成立していないため、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	代表標準地 標準地番号 下仁田-1	時点修正 [97.9] 100	標準化補正 100 [102.0]	地域要因の比較 100 [103.0]	個別的要因の比較 [102.0] 100	対象基準地の規準価格(円/㎡) 19,500	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 +1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号 甘楽(県)-3	時点修正 [98.6] 100	標準化補正 100 [102.0]	地域要因の比較 100 [105.3]	個別的要因の比較 [102.0] 100	対象基準地の比準価格(円/㎡) 19,500	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 -2.0 交通 -1.0 環境 +8.5 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,200 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/㎡	変動状況 変動要因		[要 因] [地 域] [個 別 的]			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。 既成住宅地域であるが、過疎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。 個別的要因に変動はない。	
変動率	年間 -3.5 %	半年間 %						

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 印
鑑定評価額	7,160,000 円		1㎡当たりの価格	14,200 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10日	(6)路線価	[令和3年1月]	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	路線価又は倍率	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	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				地積(㎡)	504	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) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西80m、南50m、北60m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形												
	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6m町道	交通	南蛇井駅南方1.2km	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制						
(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	14,200 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400万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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	甘楽-2								交通	0.0	環境	交通	-1.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	甘楽(県)-3	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	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+17.0
	前年指定基準地の価格	20,800 円/㎡	[99.4] 100	100	100	[101.5] 100	14,200			画地	+1.5	行政	行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続								行政	0.0	その他	その他	0.0
	前年標準価格	14,600 円/㎡								その他	0.0			
(10) 対年の検討	-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													
(10) 対年の検討	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%									
(10) 対年の検討	変動状況	[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。												
	変動状況	[地域] 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。												
(10) 対年の検討	変動状況	[個別的] 個別的的要因に変動はない。												
	変動状況													

鑑定評価書 (令和3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. Includes details for 下仁田(県)-3, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭 印.

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 like 令和3年7月1日 and 令和3年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (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, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.