

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, 有限会社 石田不動産鑑定士事務所. Includes 長野原(県)-1, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 石田 寛 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 吾妻郡長野原町大字長野原字遠西52番3. (2) 近隣地域: 東50m, 西50m, 南50m, 北80m. (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: 方位角地 +2.0, +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 13,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は吾妻郡及びその周辺市町村の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 長野原町内での土地取引は自用目的が支配的である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 長野原-1, 公示価格 11,700 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 13,300 円/m², 変動率 年間 -2.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所	
長野原(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛 印
鑑定評価額	4,760,000 円		1㎡当たりの価格	4,300 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12日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月] 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年4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	所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡長野原町大字応桑字田通原1543番18				地積 (㎡)	1,108 ()	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) (70,400)	(その他) (70,390)						
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西50m、南150m、北100m 標準的使用 農家住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約35.0m、規模1,400㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	南部高台に位置する農家集落地域	街路	標準方位北6.5m町道	交通施設	羽根尾駅南西方8.7km	法令規制 (都) (70,390)						
	地域要因の将来予測	南部高台の農地を中心とする地域の中に農家住宅等が点在する農家集落地域である。需要は限定的で地価は下落傾向にて推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+2.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300 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	同一需給圏は西毛地区の郡部に存する農家住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は長野原町に居住する地元住民が大半を占め、農家集落地域の市場は新規参入者が乏しいため限定的な取引に留まっている。分譲住宅地の供給はほとんど見られず、過疎的傾向により需要は弱みであるが、底堅さも見られるようになってきた。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	長野原町内での土地取引は自用目的が支配的である。一方、当該地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	嬌恋-1	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [89.4]	[102.0] 100	4,310		交通	0.0	環境	-3.0	環境	-4.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	高山(県)-1	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	7,700 円/㎡	[98.1] 100	100 [100.5]	100 [178.5]	[102.0] 100	4,290		交通	0.0	環境	+2.0	環境	+75.0
(10) 対前年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		4,370 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	-1.6%	半年間	%									
	変動状況	[一般的要因] 町域の80%が山林・原野。北部地域は戸建住宅を中心に、南部地域は別荘を中心に地域が形成されている。ダム関連事業は概ね終了。 [地域要因] 農地、農家住宅が多くを占める地域で特段の変動要因も見当たらず、需要は限定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												