

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
嬭恋(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	4,140,000 円		1㎡当たりの価格		9,650 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	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	吾妻郡嬭恋村大字大笹字塩ノ島203番6				地積(㎡)	429	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50m、南30m、北200m				標準的使用	低層住宅地							
	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、農地等が中心の国道背後の混在住宅地域						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地	特記事項	街路	基準方位北4.3m村道	交通施設	万座・鹿沢口駅南西方5.5km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)						
	(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測 一般住宅、農地等が混在する国道背後に位置する住宅地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、地価水準についても下げ止まりつつあるが下落傾向が継続すると予測される。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,650 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	同一需給圏は嬭恋村及び周辺市町村に位置する一般住宅等を中心とする住宅地域である。需要者は嬭恋村に地縁性を有する1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。嬭恋村は過疎化等の影響により衰退傾向が進行し、土地需要は乏しい。当該地域は農地等も多く介在し周辺環境に変化がないため取引は極めて少ない。市場の中心価格帯は、土地は400㎡程度で400万円程度、新築住宅を含む場合で1,500万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅と農地が混在する地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、類似の公示地及び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	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	長野原-1	[99.2]	100	100	[102.5]	9,620	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	長野原(県)-1	[97.7]	100	100	[102.5]	9,640	内訳	環境	0.0	画地	+24.0		
	前年指定基準地の価格	13,300 円/㎡	100	[103.0]	[134.1]	100	9,640	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	[101.0]					[122.4]	100	9,620	その他	0.0	その他	0.0
	-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	新規	[101.0]											
対年の検討	前年標準価格	9,800 円/㎡					[102.5]	100	9,640	その他	0.0	その他	0.0	
	代表標準地	標準地	[103.0]											
対年の検討	標準地番号	[103.0]					[134.1]	100	9,640	その他	0.0	その他	0.0	
	公示価格	[103.0]												
対年の検討	変動率	年間	-1.5%	半年間	%	[要因] 一般的 [要因] 地域 [要因] 個別的要因の変動は特に無い。 [要因] 新型コロナウイルス等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。過疎化が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、コロナによる需要減退傾向、過疎化の進行等により、地価は下落傾向に有る。								