

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
片品(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6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	利根郡片品村大字花咲字上山崎1081番1				地積 (㎡)	570	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)				
(2) 近隣地域	範囲	東 270 m、西 300 m、南 30 m、北 30 m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等		間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	当該地域は旧態色を留めた既存集落地域で需要の乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、地価は当面下落傾向にて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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,700 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	同一需給圏は片品村及び隣接沼田市等に存する住宅地域である。需要者層は片品村に在住または勤務する個人が中心である。圏内需要は低迷している。近隣地域は旧態色を留めた既存集落地域であり、需要は乏しい状態が続いている。少子高齢化等の影響もあり、土地取引が少なく、需要は低迷している。取引が少ないため売買の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については郡部の住宅地域で貸貸需要が乏しく貸貸を想定することが困難であるため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、標準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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +8.0 環境 +106.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 沼田-3	[ 99.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 217.7 ]	[ 100.0 ] 100	7,710					
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +7.0 環境 +117.0 行政 0.0 その他 0.0
	沼田(県)-5	[ 98.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 220.6 ]	[ 100.0 ] 100	7,710					
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	一般的要因 片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数、新設住宅着工戸数は少ない。観光地ではコロナ禍からの回復が見られつつある。						
	前年標準価格	7,800 円/㎡			地域要因 人口減少等、過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向。						
	-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		個別的要因 特筆すべき個別的要因の変動はない。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 2,480,000 円 and 1㎡当たりの価格: 6,900 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 like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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: 利根郡片品村大字土出字西原2306番2外. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北100m. (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: 方位形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 6,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は片品村及び隣接沼田市等に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 沼田-3, 公示価格 17,100 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号 沼田(県)-5, 前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡. (10) 対年間の標準価格等: 前年標準価格 7,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.