

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (榛東(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (吉澤不動産鑑定士事務所株式会社), 氏名 (吉澤 卓), 鑑定評価額 (8,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月17日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (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

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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)対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
榛東(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2) 実地調査日	令和4年6月17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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北群馬郡榛東村大字新井字十二沢2196番1				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,270)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1.2:1	住宅W2	県道背後の農家集落周辺に新興住宅が増えつつある住宅地域	東4.5m村道	水道、下水	群馬総社 4.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南70m、北80m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約18.0m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	前橋市、高崎市との行政境に近い住宅地域	街路	基準方位北4.5m村道	交通施設	群馬総社駅北西方4.9km	法令規制	(都) (70,270)	
	⑤地域要因の将来予測	村域東端部の住宅地域であるが、近年商業施設の進出により利便性が向上しているため、今後も住宅進出が緩やかに進むものと予測される。地価は若干の下落から横ばい傾向で推移すると予測される。								
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	10,900 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	同一需給圏は榛東村を中心とする北群馬郡一円の住宅地域である。需要者は村内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めるが、隣接市等からの移住も認められる。村域東端部にあって、周辺都市へのアクセスに恵まれている上、近年商業施設の進出による利便性の向上などもあり、住宅が増えつつあることから、今後も緩やかに住宅進出が進むものとみられる。需要の中心となる価格帯は、土地が500~700万円、新築の戸建住宅で2,000万円前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、土地価格に相応する賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算されており信頼性に乏しい。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 波川-2		[99.7] 100	100	[102.0] 100	25,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動要因		一般的要因 県中央部に位置し、周辺都市のベッドタウン的性格を強めている。人口は概ね横這い傾向。近年道路交通網の整備が進み利便性が向上。 地域要因 周辺都市へのアクセスに恵まれており、近年商業施設の進出により利便性が向上している。当地域での特段の変動要因は認められない。 個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,800 円/㎡	② 変動率								
	①-2 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	年間	-0.4 %	半年間	%					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格	円/㎡								