

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (基準地番号), 提出先 (提出先), 所属分科会名 (所属分科会名), 業者名 (業者名). Includes 11,300,000 円 and 32,000 円/m².

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 and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) and multiple columns. Contains detailed information on land characteristics, market conditions, and price determination reasons.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
吉岡(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	7,840,000 円		1㎡当たりの価格	37,700 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/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 10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	北群馬郡吉岡町大字大久保字沼1279番17				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200)		
	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	(その他)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	北6m町道	水道	群馬総社 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 170 m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	路線商業地域背後の住宅地域	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	群馬総社駅 北西方1.6km	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近接バイパス沿いの商業集積進展による利便性等の向上により、今後も住宅地域として熟成していくものと予測する。ベッドタウン化の進行や値頃感で宅地需要は堅調に推移と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	37,700 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	同一需給圏は吉岡町や隣接市町村を中心とする住宅地域の圏域である。需要者は町外からの転入者が多く前橋市や渋川市に在住・通勤するファミリー層の第1次取得者が中心である。交通及び生活利便性の向上や相対的割安感等から需要は底堅く宅地分譲も増えている。土地は800万円前後であるが、新築戸建住宅は2,000~2,300万円程度が需要の中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地等も残る住宅地域で、周辺にはアパート等も散見されるが、収益価格は対象基準地の規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅を想定することは困難なため適用できなかった。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が主で信頼性のある多数の取引事例により求められた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 渋川-2	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	37,700					
(9) 指定からの検討	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 内訳	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,400 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] ベッドタウンとして発展中の町。人口増加継続。土地需要は堅調。スマートICや周辺店舗集積により更なる発展が期待される。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 前橋方面に近く、商業集積の進む幹線道路背後で利便性に優り、分譲地開発もみられ需要は堅調に推移。							
	② 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (吉岡(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (木村不動産鑑定士事務所), 氏名 (木村 泰章)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,300 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10日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (北群馬郡吉岡町大字大久保字駒寄台2418番8), (2) 標準的画地の形状等 (間口約23.5m, 奥行約18.0m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位二方路 +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 36,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心), (8) 公示価格 (37,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 36,000 円/㎡)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月15日提出
吉岡(県)-4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 木村不動産鑑定士事務所. Values: 吉岡(県)-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 木村 泰章

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,200 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討