

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
邑楽(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,510,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 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11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16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		邑楽郡邑楽町大字明野42番8			②地積 (㎡)	303	⑨法令上の規制等		
	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低専(40,80) (その他)		
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	本中野1km				
(2) 近隣地域	①範囲		東200m、西400m、南50m、北250m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口約15.0m、奥行約20.0m、規模			300㎡程度、形状ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	郊外の住宅団地を形成する地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	本中野駅南東方1km	法令規制	1低専(40,80)居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含み傾向で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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 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	同一需給圏は邑楽町の郊外で東部の地域を中心とする住宅地域。需要者は邑楽町及び周辺市町の居住者が大半を占める。郊外だが住宅団地を形成する地域で町内での選考性は優る。土地は300㎡程度で800万円程度、新築戸建物件は2,100万円程度の物件が需要の中心となっている。									
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、前年標準価格等からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正			
(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 内訳	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 人口は減少、土地取引は微増。町外からの転入は見込めない。選考性は中心部に集中。調整区域は需要なし。コロナ禍で取引減少。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,300 円/㎡		[] / []		[地域] すでに熟成しており、造成期から長期間経過。取引は減少しているが町内での選好性は高い。取引は建付地中心で低廉な取引も散見。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)である場合の検討		[] / []		[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 邑楽-2 公示価格 28,200 円/㎡		[] / []							
	② 変動率	年間	-0.7%	半年間	-0.4%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
邑楽(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	5,710,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		邑楽郡邑楽町大字鶯字東耕地161番11(鶯38街区1-3)			②地積(㎡)	243	⑨法令上の規制等	
	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中専(60,200) (その他)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほか空地が介在する区画整理進捗中の住宅地域	北6m町道	水道	多々良500m			
(2) 近隣地域	①範囲		東120m、西720m、南100m、北300m			②標準的使用		低層住宅地	
	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	
	⑤地域要因の将来予測		区画整理進捗中の住宅地域で街路条件や画地条件が改善していることから、当面はやや発展傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。			交通施設		多々良駅南西方500m 法令規制 1中専(60,200)居住誘導区域	
(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		23,500 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	同一需給圏は邑楽町の郊外で北東部の地域を中心とする住宅地域。需要者は邑楽町及び周辺市町の居住者が大半を占める。区画整理がゆっくり進捗しており、地域の発展もスローペースと見られ、町内での選考性は中程度である。土地は250㎡程度で600万円程度、新築戸建物件は1,900万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	邑楽-2 公示価格 28,200 円/㎡		[99.6] 100	100 [103.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	23,500	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	街路 0.0 交通 +17.0 環境 +2.0 行政 -3.0 その他 0.0
(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 内訳	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少、土地取引は微増。町外からの転入は見込めない。選考性は中心部に集中。調整区域は需要なし。コロナ禍で取引減少。				
	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/㎡				[地域要因] 郊外で区画整理がゆっくり進捗しており、急速な宅地化や熟成とはなっていない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (邑楽(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (たなか不動産鑑定士事務所), 氏名 (田中 聡一), 鑑定評価額 (4,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,000 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11日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月16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), 路線価又は倍率 (1.1倍), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (邑楽郡邑楽町大字石打字家間1068番3), (2) 範囲 (東1,000m, 西1,000m, 南100m, 北1,000m), (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 +3.0, 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 15,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は邑楽町の市街化調整区域内で北西部を中心とする郊外の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い...), (8) 公示価格 (16,100 円/㎡), (9) 指定基準地 (19,500 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 15,300 円/㎡)