

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
渋川(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 武井不動産鑑定事務所. Values include 渋川(県)-1, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 輝雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年4月8日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (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. Contains detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 and 12,200,000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 and price types like 令和4年7月1日 and 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) Basic info: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 地積, 法令上の規制等. (2) Neighboring area: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性. (3) Most effective use: 低層住宅地. (4) Individual factors: 方位. (5) Valuation method: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) Market characteristics: 同一需給圏は渋川市内の住宅地域一円. (7) Valuation adjustment: 周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見される. (8) Public price: 代表標準地, 標準地, 公示価格. (9) Comparison with previous year: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) Valuation method: 対象基準地の検討, 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
渋川(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 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	[ 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		渋川市有馬字中井227番1			②地積 (㎡)	331	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	(都) (70, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東10m、西80m、南30m、北10m		②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約13.0m、奥行約26.0m、規模		338㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	渋川駅南方2.8km	法令規制	(都) (70, 200)				
(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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		37,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		17,600 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	同一需給圏は渋川市内の住宅地域一円。主たる需要者は渋川市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者である。付近の商業施設の集積度が高まりつつある中の住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設や病院等が存し利便性が確保されていること等から相応の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地のみ(100坪程度)で、総額1,000万円前半、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 99.7 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 100.2 ]	[ 103.0 ] / 100	37,400	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
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.9 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 100.2 ]	[ 103.0 ] / 100	37,400	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
(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 37,400 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的要因 ] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。									
	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/㎡			[ 地域要因 ] 付近の商業施設の集積度が高まりつつある中の住宅地域で、さらなる利便性の向上が期待される。									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
澁川(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	3,700,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 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7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15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 澁川市小野子字外河原1860番5	②地積 (㎡)	289	⑨法令上の規制等	(都) (70, 400) (その他)						
(2) 近隣地域	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					
	1:1.2	住宅 W1	一般住宅のほかに店舗等が混在する国道沿いの住宅地域	北11m国道	水道、下水	小野上 3km					
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 16.0 m、奥行約 18.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	郊外の国道沿いの住宅地域	街路	基準方位 北 11.0 m 国道	交通施設	小野上駅 東方3km 法令 (都) (70, 400) 規制				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
	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	同一需給圏は小野上地区を中心とする澁川市郊外の山麓を中心とする住宅地域で、広域的な範囲に及ぶ。需要者の中心は小野上地区在住の一次取得者で周辺市町からの転入は殆どない。群馬県の中でも澁川市は人口減少率と生産年齢人口減少率が高く、衰退・高齢化が進行しており、旧市部よりも郊外の山間部に位置する小野上地区の不動産市場は長期低迷し取引は殆どなく地価水準は下落傾向を継続し、中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である。近隣地域周辺にロードサイド施設等店舗も見られるが商業背後地は質量共に小さく賃貸需要は薄いため収益価格の試算を断念した。以上から、対象基準地について市場性からアプローチした実証的な比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 -1.0 環境 +36.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 99.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 126.6 ]	[ 100.0 ] 100	13,300					
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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	13,300 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 住宅地需要の選好性の二極化により市中心部の南部に位置する商業地周辺は横ばい傾向、旧市部は下落傾向を継続。				
	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 ] 近隣地域は国道沿いの用途混在住宅地域。地域要因に特段の変動は無く繁華性や生活利便性が弱いため、需要は低迷している。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間	-3.8 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出  
渋川(県)-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (渋川(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (株式会社サクラ不動産鑑定), 氏名 (堀口 由紀子), 鑑定評価額 (6,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和4年7月10日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和4年1月) [1.1倍]

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (2)近隣地域の特性 (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の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
渋川(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	9,980,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 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10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋川市北橋町真壁字上前原1829番				②地積 (㎡)	499	⑨法令上の規制等	(都) (70, 400)
	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	渋川 6.3km	(その他) (70, 240)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	周辺部に農地も多く見受けられる旧郡部の住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	渋川駅 南東方6.3km	法令規制	(都) (70, 240)
	⑤地域要因の将来予測	農地も多く見られる旧郡部の住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。コロナ渦の影響は弱いものの需要に乏しく引き合いは殆どない。地価は依然として下落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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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	同一需給圏は渋川市外縁部を中心とした住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅や農地が存している。コロナ渦の影響は殆ど見られないものの、市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから新興住宅地域や旧市内と比較すると選好性に劣り需要に乏しい。需要の中心価格帯は300㎡程度の土地で600万円前後、新築戸建住宅で2,100万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧郡部の住宅地域である。賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益還元法は適用を断念した。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視し意思決定を行う傾向にあることから、市場の実態を反映した比準価格は実証的価格である。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +2.0 交通 +6.0 環境 +68.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 181.6 ]	[ 100.0 ] 100	20,000			
(9) 指定基準地	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 人口は減少、土地取引件数は増加。選好性の高い地域の取引は安定、取引価格は横ばい～下落傾向。旧郡部は需要低迷にて引き続き下落。					
	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 ] 旧郡部の既存住宅地域で、地域の選好性に劣り、需要は低迷。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。					
	②変動率 年間 -1.5 % 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)

令和4年7月13日提出  
渋川(県)-7 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (渋川(県)-7), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (87不動産鑑定事務所), 氏名 (不動産鑑定士 片柳 華絵), 印, 鑑定評価額 (3,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,350 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7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), (7)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

Main evaluation reasoning 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)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 渋川(県)-8, 群馬県, 群馬第1, 株式会社サクラ不動産鑑定.

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 evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.



鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
渋川(県)-9 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (渋川(県)-9), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (株式会社サクラ不動産鑑定), 氏名 (堀口 由紀子), 鑑定評価額 (2,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,000 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), (7)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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (2) 近隣地域の特性 (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月12日提出  
渋川(県)-10 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (Baseland No.), 提出先 (Submission), 所属分科会名 (Affiliation), 業者名 (Agent). Includes 3,920,000 円 and 1㎡当たりの価格 (Price per 1㎡) of 18,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (Price Date), (2) 実地調査日 (Field Survey Date), (3) 鑑定評価の条件 (Appraisal Conditions), (4) 鑑定評価日 (Appraisal Date), (5) 価格の種類 (Price Type), (6) 路線価 (Route Price).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (Location and address). (2) 近隣地域 (Neighboring area). (3) 最有効使用の判定 (Judgment of most effective use). (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land). (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal methods). (6) 市場の特性 (Market characteristics). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for price adjustment and appraisal). (8) 公示価格を標準とした (Standardized public price). (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land). (10) 前年標準価格等の前 (Previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出  
渋川(県)-11 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 87不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 7,210,000円 and 1㎡当たりの価格: 27,100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 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 令和4年7月7日, 正常価格, 令和4年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal report table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location, area, and price adjustments.