

鑑定評価書 (令和4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, 内容. Includes 鑑定評価額: 7,780,000 円, 1㎡当たりの価格: 31,100 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 単位: 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通, ⑨法令. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域特性, ⑤地域要因. (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.

鑑定評価書 (令和4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, 不動産鑑定士星事務所. Includes values for 安中(県)-2, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 星 憲洋.

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. Includes values for 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

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: 安中市鷲宮字道前久保872番4. (2) ①範囲: 東70m, 西100m, 南70m, 北200m. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は安中市及び周辺市町村に存する農家住宅を中心と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: 農家集落地域のため、アパートなどの共同住宅はほぼ見られない. (8) 公示価格とした: 藤岡-9, 10,800円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 富岡(県)-5, 8,800円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討: 10,000円/㎡, 変動率 -1.0%.

鑑定評価書 (令和4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, 不動産鑑定士星事務所. Includes 鑑定評価額: 4,390,000 円 and 1㎡当たりの価格: 21,200 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.

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: 安中市磯部一丁目字二本木58番1. (2) ①範囲: 東130m, 西150m, 南60m, 北100m. (3) ⑤地域要因の将来予測: 温泉街に近いが、その影響は殆ど見られていない既成の住宅地域で、当面は現状維持傾向にて推移するものと予測する。 (4) ③標準化補正: 100. (5) ④地域要因の比較: 100. (6) ⑤個別的要因の比較: 100. (7) ⑥対象基準地の規準価格: 21,200 円/㎡. (8) ⑦内訳: 街路+2.0, 交通+3.0, 環境+41.0, 画地行政0.0, その他0.0. (9) ⑧変動状況: 前年標準価格 21,800 円/㎡. (10) ⑨変動率: 年間 -2.8%, 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
安中(県)-4 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (安中(県)-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (有限会社 石田不動産鑑定士事務所), 氏名 (石田 寛), 鑑定評価額 (5,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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12日), (6)路線価 [令和4年1月] (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (安中市板鼻字稲荷木1390番2), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約18m), (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 (+5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は安中市に所在する緩やかな南面傾斜地勢の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該基準地の存する地域は既成住宅地域として成熟しており), (8) 公示価格 (31,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 22,100 円/㎡, 変動率 -2.7%)

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 '安中(県)-5', '群馬県', '第2', '石川 健太郎'.

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4年7月1日' and '令和4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, (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.

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	(有) 石川不動産鑑定士事務所
安中(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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 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	安中市松井田町新堀字社宮司301番3外				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	(都)1住居 (60, 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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m		②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 13.8 m、奥行約 17.0 m、規模 217 ㎡程度、形状 台形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	中学校に近接する既成住宅地域	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	西松井田駅 東方700m	法令規制	(都)1住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	旧松井田町中心部に位置し、松井田中学校及び松井田支所等に近接する利便性の良好な既成住宅地域であるが、周辺環境に変化は無く、過疎化も進行中な為、地価水準についても当面は下落傾向が継続すると予測される。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 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	同一需給圏は旧松井田町地区を中心とする安中市西部及びその周辺に位置する住宅地域。需要者は旧松井田町地区在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。旧松井田町地区は過疎化等の影響により衰退傾向が進行し、旧安中市と比較して需要は弱含みである。当該地域は旧町中心部に近接するが、土地需要は長期低迷している。市場の中心価格帯は、土地は500万円程度、新築住宅を含む場合で1,800万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅等が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地及び指定標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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 安中-1	[98.9] 100	100	100	[103.0] 100	19,400				
(9) 指定標準地	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	安中(県)-1	[97.5] 100	100	100	[103.0] 100	19,400				
(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		③ 価格形成要因の	[一般的] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。					
	前年標準価格	20,000 円/㎡			[地域]	旧松井田町中心部の住宅地域であるが、周辺環境に変化は無く過疎化の進行による人口流出、中心部回帰の現象により需要は衰退傾向。				
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		[個別]	個別的要因の変動は特に無い。					
	公示価格	円/㎡								
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,400,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 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12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	安中市松井田町高梨子字平1264番2外				②地積 (㎡)	822	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120m、西250m、南50m、北40m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約23m、規模800㎡程度、形状ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	山間部に位置する過疎化傾向の農家集落地域	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	西松井田駅北東方2.8km	法令規制	(都) (70, 200)	
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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	同一需給圏は松井田町地区に存する農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域である。主たる需要者は松井田町に居住する地元住民が大半を占め、山間集落地域の市場は新規参入者が乏しいため限定的な取引に留まっている。過疎的傾向により需要は弱く、地価は弱含んでいる。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。新築戸建住宅の市場は成立していない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。一方、過疎化が進む近隣地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、標準地との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 長野原-2	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 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 2,150 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [40.2]	[101.0] 100	5,350	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-6.0 -4.0 -55.5 0.0 0.0		
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,490 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 景気は緩やかな改善基調にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 山間部の住宅地に対する需要は乏しく、今後とも需給は弱含みにて推移するものと予測する。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-2.6 %	半年間	%					