

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)-1 宅地-1

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		
吉岡(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章		
鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,000 円/m ²			

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	円/m ²
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

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漆原字元屋敷1191番4外					②地積(m ²)	353	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)					
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域	東4.2m町道	水道、下水	八木原 3km	(その他)	(河川保全区域)					
(2)近隣地域	①範囲	東0m、西100m、南200m、北150m	②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約17.7m、奥行約20m、規模	353 m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 事項	幅員等の街路条件がやや劣る住宅地域	街路	基準方位 北 4.2m町道	交通 施設	八木原駅 南東方3km	法令 規制	(70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	幅員の狭い道路が多く街路条件がやや劣るが、需給動向は現状維持傾向にて推移すると予測する。地価水準は横這い傾向にあると予測する。											
(3)最有效使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(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。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。上武道路、高崎渋川バイパス開通、大型店の進出計画、駒寄スマートICの大型車対応工事の進捗等が町全体の住宅地の需給関係に好影響を与えている。しかし当地域は街路条件等がやや劣りのする地域で大久保地区に比し選好性がやや低い。中心となる価格帯は土地は250 m ² 程度で800万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500万円程度が中心である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、自用地中心の住宅地域であり、共同住宅の想定は現実的でないことから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、代表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)公示標準価格としました	①■代表標準地 標準地番号 渋川-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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 +2.0				
	公示価格 37,600 円/m ²	[99.8] 100 100 [103.0] 116.2 100	[100] [100] [100] [100] 100	[102.0] 100 100 [116.2] 100	[32,000] 32,000	交通 0.0		交通 +5.0	環境 +8.5				
(9)指定からの標準地検討	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	環境 +3.0	行政 0.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 100 [] 100	[100] [100] [100] [100] 100	[] 100 100 [] 100	[] 32,000	画地 行政 その他 0.0		環境 行政 その他 0.0	行政 その他 その他 0.0				
(10)対象標準地の検討 の前年からの標準地格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,000 円/m ²	(3)価格変動形成要因の 一般的要因	[一般的要因] 前橋市等のベットタウンとして、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、土地取引件数も増加傾向にある。										
	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/m ²		[地域要因] JR上越線と利根川との間に位置する既成の住宅地域で、顕著な変化は見られない。										
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因] 特に個別的要因に変化はない。										

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
吉岡(県)-2 宅地-1

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	1m³当たりの価格	37,700 円/m³	

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/m³ 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 (m²)	208 ()	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)													
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心とし 同住宅も見られる住 宅地域	北6m町道	水道	群馬総社 1.6km	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北170m					②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約18.0m、規模					220m³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 の個別的原因	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/m³																		
	収益還元法	収益価格 / 円/m³																		
	原価法	積算価格 / 円/m³																		
	開発法	開発法による価格 / 円/m³																		
(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必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 とし をした	①■ 代表標準地 標準地番号 渋川-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/m³)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地 域 -1.0											
	公示価格 37,600 円/m³	[99.7] 100	[100] [103.0]	[100] [96.5]	[100.0] 100	37,700		交通 0.0	交通 +6.0											
(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/m³)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環 境 -8.0											
	前年指定基準地の価格 円/m³	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地 +3.0	行政 0.0											
(10) 対象年 標準地 の前 らの 基準 地の 検討 地の等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,400 円/m³	(3) 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 [要 因]	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/m³		地域 [要 因]	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 [要 因]	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 15日提出
吉岡(県)-3 宅地-1

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
吉岡(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	15,400,000 円	1m ² 当たりの価格		36,300 円/m ²

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	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号 吉岡(県)-4	提出先 群馬県	所属分科会名 第1	業者名 氏名	木村不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	7,530,000 円	1m³当たりの価格		24,200 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点 (2)実地調査日 (3)鑑定評価の条件	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	(4)鑑定評価日 (5)価格の種類 正常価格	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	〔令和4年1月〕 1.1倍	円/m³
-----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------	---------------------------------------	------------------	------

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上野田字小井出1256番210外					②地積 (m²) 311 ()	⑨法令上の規制等 (都)(70, 200)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模の一般住宅が多い分譲住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m町道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 八木原駅西方3.6km	(都)(70, 200) (その他)特定用途制限地域
(2)近隣地域	①範囲 ③標準的画地の形状等 間口約14m、奥行約22m、規模	②標準的使用 低層住宅地 311m³程度、形状長方形					
	④地域的特性 特記 事項 市街地から遠い丘陵地帯に位置する住宅地域	街路 6m町道	基準方位 北	交通 施設 八木原駅 西方3.6km	法令 規制 (都)(70, 200)		
(3)最有效使用の判定	⑤地域要因の将来予測 伊香保温泉に至る県道背後に位置する住宅地域で、今後とも現状を維持しつつ推移してゆくものと予測する。需要は低迷していることから、地価は下落傾向が続くものと予測する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	低層住宅地	④対象基準地の個別的原因 の対象基準地の個別的原因 の対象基準地の個別的原因 の対象基準地の個別的原因	方位 +3.0				
	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	24,200 円/m³ ／ 円/m³ ／ 円/m³ ／ 円/m³				
(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。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。当地域は市街地から遠く、生活上の利便性が劣る丘陵地帯に位置することから不動産需給動向は依然として低迷している。中心となる価格帯は土地は250m³程度で600万円程度が中心。新築の戸建住宅の売物件は見受けられない。						
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、自用地中心の住宅地域であり、また、特定用途制限地域であることから共同住宅の建築は禁止されていることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、代表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)公示標準価格としめた	①■代表標準地 標準地番号 渋川-2	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の規準価格 (円/m³) 24,200	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	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 -1.0 交通 +9.0 環境 +43.5 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定からの基準地の検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m³ 37,600	②時点 修正	③標準化 補正 100 [103.0]	④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の比準価格 (円/m³) 24,200	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	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 -1.0 交通 +9.0 環境 +43.5 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象標準地の基準地の検討等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 繙続 □ 新規 前年標準価格 24,500 円/m³ 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/m³ 24,500	③価格変動形成要因の 一般的 要因 前橋市等のベットタウンとして、人口・世帯数とともに増加傾向にあり、土地取引件数も増加傾向にある。 [地域] 特別な地域要因変動はない。 [個別] 特に個別的原因に変化はない。	③価格変動形成要因の 一般的 要因 前橋市等のベットタウンとして、人口・世帯数とともに増加傾向にあり、土地取引件数も増加傾向にある。 [地域] 特別な地域要因変動はない。 [個別] 特に個別的原因に変化はない。				
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %						