

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, 株式会社海老沼不動産鑑定. 東吾妻(県)-1, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次. 鑑定評価額: 6,370,000 円, 1㎡当たりの価格: 7,900 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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 吾妻郡東吾妻町大字新巻字合ノ沢635番1. (2) 近隣地域: 東250m, 西400m, 南100m, 北20m. (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 7,900 円/㎡, 収益還元法 / 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は東吾妻町内及び隣接市町の住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である. (8) 公示価格とした: 12,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 7,550 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 8,100 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 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 (東吾妻(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社海老沼不動産鑑定), 氏名 (海老沼 宏次), 鑑定評価額 (7,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 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10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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 report 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) 公示価格とした, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）岡田不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	5,830,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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9日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4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		吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木1015番3				②地積 (㎡)	503	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, 400) (その他) (70, 252)					
(2) 近隣地域	①範囲		東550m、西850m、南100m、北100m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約23m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形		④地域的特性		特記事項 一般住宅も散見される農家集落地域					
	⑤地域要因の将来予測		農地や遊休地が依然多く介在し、特段地域要因の変動も認められず、新型コロナウイルスの影響下にあっても、現状維持で推移していくものと予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		11,600 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	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は農地や遊休地の介在する住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が300~400万円程度、新築の戸建物件で1,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。郡部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基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 標準地番号 東吾妻-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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 12,300 円/㎡		[99.2] 100	100 [103.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	11,600					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 長野原(県)-1		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,000 円/㎡		[97.7] 100	100 [103.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	11,600					
(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 前年標準価格 11,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 低位安定しており、地域要因にも変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -1.7%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	備岡田不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 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 9日	(6) [令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 4月 16日	(5) 価格の種類	正常価格	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡東吾妻町大字矢倉字神ノ前959番21			②地積 (㎡)	281	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 40 m、北 20 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 17 m、奥行約 17 m、規模 290 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	吾妻川沿いに造成された古くからの住宅団地	街路	基準方位北 4.5 m 町道	交通施設	矢倉駅 南東方650m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(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	8,200 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	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は丘陵地勢の住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が200万円程度、新築の戸建物件で1,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。郡部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基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) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東吾妻-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	⑧地域要因	⑨個別的要因
	公示価格 12,300 円/㎡	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [144.6]	[100.0] 100	8,190	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 +2.0 交通 +2.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 高山(県)-1	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	⑨個別的要因
	前年指定基準地の価格 7,550 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.5]	100 [90.0]	[100.0] 100	8,180	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,300 円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況			[一般的] 町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。 [地域] 低位安定しており、地域要因にも変動はない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %								