

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	6,660,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 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21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	佐波郡玉村町大字下新田308番4				②地積 (㎡)	192	⑨法令上の規制等	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)			
	1:1.5	住宅 W2	大規模分譲住宅地(虹色のマチ)に隣接する既成の住宅地域	北6m町道	水道、下水	新町 4.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西40m、南60m、北100m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	玉村町の中心部に近い、住環境・利便性ともに良好な住宅地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	新町駅北東方4.5km	法令規制	1住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	住環境・利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばいで推移すると予測する。								
(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			34,700 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	同一需給圏は玉村町一円の住宅地域であり、主な需要者は玉村町内に地縁を有する個人のほか、高崎市・前橋市等の周辺市を通勤圏とする個人等も含まれる。対象基準地は玉村町の中心部に位置しており、小学校や町役場にも近く、住環境・利便性ともに良好な区画整然とした住宅地域として熟成している。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で700万円程度、新築の戸建住宅は1,800~2,200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-14	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	34,500	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,700 円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。 [地域] 近隣地域の東方至近では、土地区画整理事業により「虹色のマチ」住宅団地が整備中で、現在2次販売が行われている。 [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 0.0 %	半年間 %							

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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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 11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 21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		佐波郡玉村町大字樋越字森下1581番15				②地積 (㎡)	203	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)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の多い既成住宅団地	北6m町道	水道、下水	駒形 5.2km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 270 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m		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 m、奥行 約 17 m、規模		200㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	郊外部に存する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	駒形駅 南方5.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばいで推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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		32,000 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	同一需給圏は玉村町一円の住宅地域であり、主な需要者は玉村町内に地縁を有する個人のほか、高崎市・前橋市等の周辺市を通勤圏とする個人等も含まれる。対象基準地は区画整然とした住宅地域内に存するものの、玉村町の郊外部に位置しており、小学校等の利便施設への接近性は劣る。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で600万円程度、新築の戸建住宅は1,800~2,200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、最も有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地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	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	伊勢崎-14	[99.7]	100	100	[100.0]	32,100	標準化補正	交通 0.0	交通	-1.0
	公示価格	32,200 円/㎡	100	[101.0]	[99.0]	100		環境 0.0	環境	+1.0	
								画地 +1.0	行政	-1.0	
								行政 0.0	その他	0.0	
								その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	交通	-1.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境 0.0	環境	+1.0		
							画地 0.0	行政	-1.0		
							その他 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		③ 変動状況		[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡		[]		[地域要因] 区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動要因はない。						
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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
□ 代表標準地 □ 標準地		[]									
標準地番号		[]									
公示価格		[]									
円/㎡		[]									
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 (玉村(県)-3), 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), 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,700 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 (佐波郡玉村町大字上新田1770番11), (2) 範囲 (東130m, 西30m, 南50m, 北50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は調整区域に存する住宅地域を中心とした町内の住宅地域一円である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域である), (8) 公示価格 (伊勢崎-1, 28,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (伊勢崎(県)-3, 26,900 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 32,700 円/㎡, 変動率 0.0%)