

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出  
千代田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所
千代田(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	5,150,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 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4月8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	邑楽郡千代田町舞木東38番2				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	水道、下水 篠塚 5.2km (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 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 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 234 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6.0 m 町道	交通施設	篠塚駅 5.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	22,000 円/㎡			⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+2.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-7.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、千代田町内住宅地域および館林市郊外と市市を中心とした周辺町の住宅地域。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で500~850万円、土地建物総額で2000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示標準価格との検討を踏まえて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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	群馬千代田-1	[ 99.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	22,000	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	継続 前年標準価格 22,300 円/㎡		③ 変動状況	[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症の影響で不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。									
	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			[ 地域要因 ] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向が続く。									
	② 変動率	年間	-1.3 %	半年間	%	[ 個別的要因 ] 要因の変動は特にない。								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (千代田(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (港共同鑑定株式会社 群馬支所), 氏名 (不動産鑑定士), 鑑定評価額 (8,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,500 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7日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年4月8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 table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地 (邑楽郡千代田町大字赤岩字南権現1007番2外), ②地積 (396㎡), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用 (住宅W2), ⑤周辺の土地利用 (一般住宅を中心とした小学校に近い住宅地域), ⑥接面道路 (北7.5m町道), ⑦供給処理施設 (水道), ⑧主要な交通施設との接近 (篠塚5km), ⑨法令上の規制 (1中専). (2) 近隣地域: ①範囲 (東100m, 西50m, 南300m, 北0m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状 (間口約18.0m, 奥行約22.0m), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (地域要因は現状を維持しつつも...). (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ). (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: 20,500円/㎡, 収益還元法: 6,230円/㎡, 原価法, 開発法). (6) 市場の特性 (同一需給圏は千代田町内住宅地域...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (評価対象不動産は既成市街地の住宅地域...). (8) 公示価格 (標準地: 100, 補正: 100). (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格: 100, 補正: 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: 20,800円/㎡, ①-2 基準地が共通地点: 20,700円/㎡, ②変動率: 年間-1.4%, 半年間-1.0%)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (千代田(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (港共同鑑定株式会社 群馬支所), 氏名 (不動産鑑定士), 鑑定評価額 (4,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,600 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4月8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 report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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