

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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Includes 鑑定評価額: 6,140,000 円 and 1㎡当たりの価格: 32,000 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/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所
大泉(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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	邑楽郡大泉町朝日四丁目720番7「朝日4-8-28」			②地積 (㎡)	397	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	小泉町 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 700 m、西 300 m、南 0 m、北 100 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 20.0 m、奥行約 20.0 m、規模 400 m程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	小泉町駅 南方1.1km	法令規制	1住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	環境条件等良好な区画整然とした住宅地域で、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引件数も見られるが、利便性に若干劣り地価はやや弱含みで推移するものと予測する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町内及び太田市郊外の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。主力産業の事業再編等による空洞化も存在するが、太田市の基盤産業のベッタウン的要素も有し、総人口も概ね横ばい傾向で推移し区画整然とした人気エリアでは需要は底堅い。土地は200~250㎡程度で700~900万円程度、新築戸建は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。近隣地域は、居住の快適性・利便性等を重視する区画整然とした住宅地域で、土地利用形態、利便性等に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し収益価格は参考に留めて、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -4.5 行政 0.0 その他 0.0
	大泉-1 公示価格 33,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [99.4]	[102.0] 100	33,400					
(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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,500 円/㎡	③ 変動状況 変動形成要因の	[一般的要因] 総人口は横ばい傾向、高齢化率は県内最低水準にある。新規供給の低下、地域による水害リスク等の影響から土地需要は弱含みで推移。								
	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/㎡		[地域要因] 利便性等にやや劣るが、区画整然とした住宅地域で需要は底堅く推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 大泉(県)-3, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士, 西尾 直人.

1 基本的事項

Table with 5 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/m², 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, (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, (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)

Table with 4 columns: 基準地番号 (大泉(県)-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (有限会社 津久井不動産鑑定), 氏名 (津久井 伸昭), 鑑定評価額 (5,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,900 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8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) 路線価 (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所在及び地番並びに「住居表示」等 (邑楽郡大泉町北小泉四丁目1567番10), ②地積 (185㎡), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北東6m町道), ⑦供給処理施設状況 (水道), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (小泉町1km), ⑨法令上の規制等 (1住居(60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東210m, 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9.5m, 奥行約19.0m, 規模185㎡程度, 形状長方形), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (景気後退等の影響...). (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 +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 (同一需給圏は東武小泉線沿線...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ...). (8) 公示価格 (代表標準地 大泉-1, 公示価格 33,200 円/㎡). (9) 指定からの検討 (指定基準地番号, 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 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点..., ②変動率).

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 大泉(県)-5, 群馬県, 第3, 西尾不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士, 西尾 直人.

1 基本的事項

Table with 4 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 and prices like 令和4年7月1日, 令和4年7月8日, 8,860,000円, 1㎡当たりの価格, 33,700円/㎡.

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: 邑楽郡大泉町大字古水712番5. (2) ①範囲: 東200m, 西100m, 南20m, 北140m. (3) ⑤地域要因の将来予測: 区画整理事業後間もない住宅地. (4) ④地域的特性: 特記事項. (5) ⑤個別的要因の比較: 33,700円/㎡. (6) ⑥対象基準地の規準価格: 33,800円/㎡. (7) ⑦内訳: 街路+2.0, 交通+9.5, 環境-14.0, 画地+2.0, 行政0.0, その他0.0. (8) ⑧変動状況: 変動率0.0%.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
大泉(県)-6 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (大泉(県)-6), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (群馬土地株式会社), 氏名 (山田 智久), 鑑定評価額 (6,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,200 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8日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月13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 reasoning 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地価格等の前年標準地価格等からの検討