

鑑定評価書 (令和3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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 11,300,000 円, 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3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) 所在地及び地番並びに「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) 範囲: 東0m, 西100m, 南200m, 北150m. (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 32,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は吉岡町を中心とした住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 32,000. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 前年標準価格 32,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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 印
鑑定評価額	7,780,000 円		1㎡当たりの価格	37,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10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	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				地積 (㎡)	208	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況 (都) (70, 200)								
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共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	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 170 m		標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	路線商業地域背後の住宅地域	街路	標準方位 北 6 m 町道	交通施設	群馬総社駅 北西方1.6km	法令 (都) (70, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	近接バイパス沿いの商業地域化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		37,400 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値頃感等から需要は底堅く推移している。土地は800~900万円、新築物件は2,500万円前後が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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収益性のある建物の設定が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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	渋川-2								交通	0.0		交通	+6.0
	公示価格		[99.7]	100	100	[100.0]	37,300			環境	0.0		環境	-6.0
		38,000 円/㎡	100	[103.0]	[98.6]	100				画地	+3.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]				交通			交通	
		円/㎡	100	[]	[]	100				環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 前橋市方面のベッドタウンとして発展中。人口増加継続。土地需要は堅調。スマートICや周辺関連整備により更なる進展が期待される。								
	継続 新規					[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需要は堅調に推移。								
	前年標準価格 37,300 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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/㎡													
	変動率	年間	+0.3 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 36,000 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. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月7日.

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: 北群馬郡吉岡町大字久保字駒寄台2418番8. (2) 範囲: 東80m, 西100m, 南100m, 北100m. (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, 二方路0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格36,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は吉岡町を中心とした住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格: 38,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格35,700 円/㎡, 変動率+0.8%.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
吉岡(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年4月9日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	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				地積 (㎡)	311 ()	法令上の規制等	(都) (70, 200)				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	八木原 3.6km	(その他) 特定用途制限地域					
(2) 近隣地域	範囲	東140m、西140m、南90m、北20m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約22m、規模311㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	市街地から遠い傾斜地勢の住宅地域	街路	標準方位北 6m町道	交通施設	八木原駅 西方3.6km	法令規制	(都) (70, 200)				
	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小規模な住宅団地で、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。地価は需要が弱いため、下落傾向が継続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	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			24,500 円/㎡		内訳	標準化補正					
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡			街路	0.0	地域要因			
	原価法	積算価格			/ 円/㎡			交通	0.0	環境			
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡			環境	0.0	画地			
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉岡町を中心とした住宅地域。主たる需要者は当町及び隣接市の居住者と思料する。当該地域は市街地から遠く、生活上の利便性が劣る傾斜地勢の住宅地域であることから、不動産需給動向は引続き低迷している。土地は250㎡程度で600万円～700万円程度が需要の中心であるが、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	対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であり、一昨年12月に特定用途制限地域に指定され共同住宅の建築は禁止されたため、収益価格は求められなかった。このため本件においては、比準価格を中心とし、代表標準地との均衡や、前年価格との変動率に留意の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	渋川-2	[99.7]	100	100	[103.0]	24,500	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+9.0
(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	[]	100	100	[]	100	内訳	環境	0.0	画地	環境	+43.5
	円/㎡	100	[]	[]	[]	[]	100	標準化補正	画地	+3.0	行政	行政	0.0
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 前橋市等のベッドタウンとして、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。							
	継続 新規					[地域要因] 特に大きな変動はない。							
前年標準価格 24,900 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
-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/㎡													
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %													