

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定	
明和(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	坂村 光昭 印
鑑定評価額	5,540,000 円		1㎡当たりの価格	27,300 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18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	邑楽郡明和町新里669番3				地積(㎡)	203	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	1低専(40,80) (その他) (50,80)						
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西250m、南100m、北350m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約16m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	街路	川俣駅南東方700m	法令	1低専(40,80)			
	地域的要因の将来予測	中規模一般住宅が多く、農地も見られる新興住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、当面やや下落傾向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	方位角地	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,300 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、明和町及び周辺市町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は明和町及び周辺市町内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は駅、中心部に比較的近い新興住宅地域だが、町内外の分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要はやや低迷している。市場の中心的価格帯は土地は200～300㎡程度で500～850万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は、町内の類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	邑楽-2	[99.6]	100	100	[104.0]	27,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+0.5	
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	27,500 円/㎡		[要 因]	[要 因]	群馬県東部に位置する町の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は不透明である。				
	-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/㎡			川俣駅周辺開発が進んでいる。町内外の分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要はやや低迷しており、地価は下落傾向である。				
	変動率	年間	-0.7%	半年間	%	個別的要因に変動はない。							

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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes values for 明和(県)-2, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人 印.

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/m². Includes values for 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, 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: 邑楽郡明和町中谷70番8. (2) 範囲: 東250m, 西50m, 南200m, 北200m. (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 27,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地からの検討: 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, 対象基準地の比準価格 (円/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 27,300 円/m², -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/m², 変動率 年間 -0.7% 半年間 %.

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
明和(県)-3	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸 印
鑑定評価額	6,340,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 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 3日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 4月 17日	(5)価格の種類	正常価格	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	邑楽郡明和町梅原 1 0 6 4 番 2				地積 (㎡)	396	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	「調区」(70, 200)							
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が点在する農地の多い住宅地域	北7.5m町道	水道	川俣 1.6km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 1,000 m、南 400 m、北 0 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 m			規模	396 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 8.0 m 町道	交通施設	川俣駅 1.6km	法令規制 「調区」(70, 200)						
	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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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、明和町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。標準地は市街化調整区域に存する。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 5 0 0 ~ 8 5 0 万円、土地建物総額で 2 0 0 0 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	評価対象不動産は市街化調整区域に位置する。近隣地域は周辺農地耕作者の農家住宅を中心に一般住宅、畑等が混在する住宅地域であり、生活利便性に劣ることから賃貸の需要はほとんどなく、賃貸市場が存在していない。したがって収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し指定基準地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	代表標準地 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号		[]	100	100	[]		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-5.0	
(9) 指定基準地	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	館林(県)-12		[98.0]	100	100	[100.0]	16,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-5.0	
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	19,900 円/㎡	[98.0]	100	[103.0]	[118.0]	100	標準化補正	環境	0.0	行政	行政	+28.0	
	代表標準地 標準地							標準化補正	画地	+3.0	行政	行政	0.0	
	標準地番号							標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	公示価格							標準化補正	その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	16,300 円/㎡	価格変動要因の		[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。					
	-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		[地域要因]	旧来からの農家や一般住宅の存する地域であり際立った変動はないが、需要は限られ地価は下落傾向。							
	標準地番号			公示価格	円/㎡	[個別的要因]	要因の変動は特にない。							
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%									