

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社コンサルティング4U. 甘楽(県)-1, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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5年1月] 路線価又は倍率, 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: 甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間1199番. (2) 範囲: 東150m, 西180m, 南200m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 10,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 甘楽-2, 公示価格 16,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 富岡(県)-5, 前年指定標準地の価格 8,500 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 10,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.9%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
甘楽(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額	9,180,000 円		1㎡当たりの価格		19,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14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	甘楽郡甘楽町大字造石字天神540番1外				地積(㎡)	471	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								
	1.2:1	住宅LS2	農地の中に一般住宅の介在する住宅地域	北5.5m県道	水道、下水	上州新屋450m	(都)(70,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西150m、南30m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約23m、奥行約20m、規模460㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	上州新屋駅や国道254号バイパスに近い農地も見られる住宅地域	街路	基準方位北5.5m県道	交通施設	上州新屋駅北西方450m 法令(都)(70,200)規制							
	地域要因の将来予測	上州新屋駅周辺の一般住宅地域で、高崎市内への接近性が優れているため、都市通勤者の需要が強い。周辺は、金井北住宅団地の分譲やめんたいパークのオープン等の開発も進み、一部の土地取引には下げ止まり感もある。												
(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	19,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	9,680 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は、特段の変動要因は認められないものの、上州新屋駅や国道254号バイパスに近く、また高崎市内への接近性に優れており、都市部に通勤する勤労者層に人気のある地域と言える。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が2,000~2,500万円程度と考えられる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考にとり止め、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	甘楽-1		[99.5]	100	100	[100.0]	19,500		交通	0.0		交通	+4.0	
	公示価格	22,000 円/㎡	100	[102.0]	[110.3]	100			環境	0.0		環境	+5.0	
									画地	+2.0		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	甘楽(県)-3	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	-2.0
	前年指定基準地の価格	20,300 円/㎡	[99.0]	100	100	[100.0]	19,500		交通	0.0		交通	+3.0	
									環境	0.0		環境	0.0	
									画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		19,600 円/㎡									
	-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	-0.5%	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 [要因] 人口減少や高齢化等の課題もあるが、近年は観光産業に注力しており、高崎市に近い地域を中心に需要の回復傾向が見受けられる。 [要因] 高崎市内への接近性等の点で、甘楽町の中では相対的に優れており、一定の需要は見込まれる。 [要因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
甘楽(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額		8,200,000 円		1㎡当たりの価格	
				20,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14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		甘楽郡甘楽町大字福島字稲荷前1451番1			地積(㎡)	408	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)1中専(60,200)						
	1:2	住宅W2	中規模の一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域	東4m町道	水道、下水	上州福島1.2km		(その他)(60,160)						
(2)近隣地域	範囲	東230m、西300m、南10m、北200m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	甘楽町中心部の既成住宅地域	街路	基準方位北4m町道	交通施設	上州福島駅南西方1.2km	法令規制	(都)1中専(60,160)					
	地域要因の将来予測	甘楽町中心部に位置する住宅地域だが、旧来型住宅が多く、土地需要が強いとは言い難い。周辺の新興住宅地域に比べ、交通接近性や居住環境で劣後しており、今後も地価は下落傾向が続くと予想される。												
(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	20,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	10,700 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は、甘楽町中心部に位置する住宅地域であるが、旧来型住宅が多くて変動要因も特段認められないことから、周辺の新興住宅地域と比べて相対的に需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が2,000~2,500万円程度と考えられる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考にとり、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	公示価格	甘楽-1	[99.5]	100	100	[102.0]	20,100		環境	0.0	交通		+1.0	環境
	22,000 円/㎡		100	[102.0]	[108.7]	100		画地	+2.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	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	対象基準地の比準価格(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		環境			環境
		円/㎡	[]	[]	[]	100		画地		行政		行政		
			100	[]	[]			その他		その他		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[要因] 一般的								
	継続	新規				[要因] 人口減少や高齢化等の課題もあるが、近年は観光産業に注力しており、高崎市に近い地域を中心に需要の回復傾向が見受けられる。								
	前年標準価格	20,300 円/㎡				[要因] 地域								
-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				[要因] 甘楽町中心部に位置する住宅地域だが、新興住宅地域と比べ、交通接近性や居住環境で劣後しており、土地需要は強いとは言い難い。										
代表標準地	標準地			[要因] 個別的										
標準地番号				[要因] 個別的的要因に変動はない。										
公示価格														
変動率	年間	-1.0 %	半年間	%										