

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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Row 1: 東吾妻(県)-1, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次. Row 2: 鑑定評価額, 6,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,700 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. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月14日, and price types like 正常価格.

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: 吾妻郡東吾妻町大字新巻字合ノ沢635番1. (2) 近隣地域: 東250m, 西400m, 南100m, 北20m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 7,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は東吾妻町内及び隣接市町の住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 東吾妻-2, 公示価格 12,100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 高山(県)-1, 前年指定基準地の価格 7,400 円/㎡. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 7,900 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
東吾妻(県)-2	群馬県	第2	氏名	海老沼 宏次
鑑定評価額	7,640,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	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	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	吾妻郡東吾妻町大字原町5251番				地積 (㎡)	280 ()	法令上の規制等	(都)2住居 (60, 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		(その他)			
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域	南東6m町道	水道、下水	群馬原町850m					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西90m、南70m、北120m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住環境良好な住宅地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	群馬原町駅北東方850m	法令規制	(都)2住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	吾妻郡内においては区画整理済みの住宅地に需要が集まっており、人口減少や少子高齢化が続く中でもあるが、住宅地として熟成度を高めていくものと予測する。									
(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 +3.0					
(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	同一需給圏は東吾妻町や中之条町内の市街地近郊及びその周辺の住宅地域一円。主たる需要者は当町や周辺市町在住などの自己所有住宅の取得を目的とした勤労者である。市街地に近いため宅地の集積度が相対的に高いが、土地取引は比較的少なく、需給動向は低位安定傾向にある。市場の中心価格帯は土地は800~900万円程度、新築戸建物件は少ないが2,000~2,500万円程度が取引の中心と見込む。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証的な価格である。収益還元法は、標準地の規模等の理由により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、同一需給圏内の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 -2.0	
	標準地番号	東吾妻-1	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [73.2]	[103.0] 100	27,200	標準化補正	交通 0.0 環境 -26.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +1.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	中之条(県)-4	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	街路 0.0 地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	24,700 円/㎡	[96.8] 100	100 [103.0]	100 [87.3]	[103.0] 100	27,400	標準化補正	交通 0.0 環境 -10.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 27,500 円/㎡		[一般的要因]	人口減少の影響があるものの、吾妻郡内では中心的な地位を占め、人口や商業施設が集中している。					
	-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/㎡	[地域要因]	町役場の移転に伴い、駅北方の集積度が高まりつつある。		
	変動率	年間	-0.7%	半年間	%	[個別的要因]	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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
東吾妻(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰	
鑑定評価額	5,730,000 円		1㎡当たりの価格		11,400 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9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月16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		吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木1015番3			地積(㎡)	503	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)(70,400)	(その他)(70,252)						
(2)近隣地域	範囲	東550m、西850m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約23m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	一般住宅も散見される農家集落地域	街路	標準方位北4.2m町道	交通施設	群馬原町駅北東方2.5km	法令規制	(都)(70,252)						
(4)対象基準地の個別的要因	農地や遊休地が依然多く介在し、特段地域要因の変動も認められず、現状維持で推移していくものと予測する。														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円/㎡												
(6)市場の特性	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/㎡												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は農地や遊休地の介在する住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が300～500万円程度、新築の戸建物件で1,500万円程度である。														
(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	12,100 円/㎡	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	11,400	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	長野原(県)-1	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	環境	0.0	地域要因	環境	-2.0	
	前年指定基準地の価格	12,700 円/㎡	[97.6] 100	100 [103.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	11,400	内訳	標準化補正	画地	+3.0	地域要因	行政	0.0	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続													
	-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	11,600 円/㎡													
変動率	年間	-1.7%	半年間												
変動状況要因	<p>[要因] 町を中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。</p> <p>[地域要因] 低位安定しており、地域要因にも変動はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	2,280,000 円		1㎡当たりの価格	8,100 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9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月16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	吾妻郡東吾妻町大字矢倉字神ノ前959番21				地積(㎡)	281	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	都計外							
	1:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.5m町道	水道、下水	矢倉650m	(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2)近隣地域	範囲	東60m、西120m、南40m、北20m		標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約17m、規模		290㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	吾妻川沿いに造成された古くからの住宅団地	街路	基準方位北4.5m町道	交通施設	矢倉駅南東方650m	法令	都計外 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	古くに分譲された住宅地域で、周辺には便利施設は少ない。駅には近いことから、今後も緩やかに衰退傾向で推移していくものと予測する。												
(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 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,100 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	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は丘陵地勢の住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低い比較的低価格帯に推移している。需要の中心となる価格帯は土地が200万円前後、新築の戸建物件で1,500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。郡部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基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	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	+2.0
	標準地番号	東吾妻-2								交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	12,100 円/㎡	[99.2]	100	100	[100.0]	8,090			環境	0.0		環境	+38.5
			100	[103.0]	[144.1]	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	高山(県)-1	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	7,400 円/㎡	[98.6]	100	100	[100.0]	8,110			交通	0.0		交通	-2.0
			100	[100.5]	[89.5]	100				環境	0.0		環境	-10.5
										画地	+0.5		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	8,200 円/㎡	[要因]	町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。							
	-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	[地域]	低位安定しており、地域要因にも変動はない。							
					円/㎡	[個別]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%									