

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, 株式会社アイエヌ鑑定. Row 1: 明和(県)-1, 群馬県, 第 3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭. Row 2: 鑑定評価額, 5,520,000 円, 1 m2当たりの価格, 27,200 円/m2

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 15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 report table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡明和町新里 6 6 9 番 3. (2) 範囲: 東 150 m、西 250 m、南 100 m、北 350 m. (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 27,200 円/m2. (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 邑楽-2, 公示価格 28,000 円/m2. (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) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 27,200 円/m2, 変動率 年間 0.0 %.

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)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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3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4月20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	邑楽郡明和町中谷70番8				地積 (㎡)	183 ()	法令上の規制等	1中専 (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)													
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に農地も見られる駅に近い住宅地域	北8.6m町道	水道、下水	川俣500m															
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西50m、南200m、北200m			標準的使用	低層住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約16.0m、規模183㎡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8.0m町道	交通施設	川俣駅500m	法令規制	1中専 (60, 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	26,800 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。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500~850万円、土地建物総額で2000万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	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +3.0	環境 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
	標準地番号	邑楽-2																			
	公示価格	28,000 円/㎡	[99.7] / 100	100 [103.0]	100 [100.9]	[100.0] / 100	26,900														
(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	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の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規																			
	前年標準価格	26,900 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 -0.4 %	半年間 %																		
	変動状況	[一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に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。 [地域] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向。 [個別的] 要因の変動は特にない。																			

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
鑑定評価額	6,140,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,500 円/m ²	

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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²
(2)実地調査日	令和5年4月20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	邑楽郡明和町梅原1064番2				地積 (m ²)	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200m、西1,000m、南400m、北0m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約22.0m、奥行約18.0m、規模396m ² 程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北8.0m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	15,500 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(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500~850万円、土地建物総額で2000万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	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/m ²)	内訳	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	
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]						
(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/m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	館林(県)-12	[99.0]	100	100	[100.0]	15,600			0.0		-3.0	
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[100.0]	15,600			0.0		-5.0	
	19,200 円/m ²	100	[103.0]	[118.0]	100				0.0		+28.0	
(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	15,700 円/m ²	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	一般的な要因			新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に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	公示価格				円/m ²	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。		
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%				要因の変動は特にない。			