

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) 近隣地域: 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 標準地, 公示価格 38,000 円/㎡. (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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			
(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) (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 規制 (都) (70, 200)				
	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	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 -1.0 交通 +6.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 38,000 円/㎡	[99.7] / 100	100 [103.0]	100 [98.6]	[100.0] / 100	37,300						
(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/㎡)	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 37,300 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 +0.3 %	半年間 %	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。
									[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。	[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	三満不動産鑑定事務所
吉岡(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
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

(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 倍率種別	円/㎡ 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			
(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駒寄台2418番8				地積 (㎡)	423 ()	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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西100m、南100m、北100m		標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約23.5m、奥行約18.0m		規模	423㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	小学校・幼稚園に近い住宅地域	街路	標準方位 北5m町道	交通施設	八木原駅 南方2.8km 法令 規制 (都) (70,200)					
	地域要因の将来予測	生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、今後とも発展していくものと予測する。地価はコロナ禍にもかかわらず、需要根強くやや上昇傾向と見られる。										
(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 二方路		+3.0 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/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,900 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を中心とした住宅地域。主な需要者は当町居住者及び隣接市の居住者と思料する。上武道路、高崎渋川ハイパス開通による交通上の利便性の増大や、大型店の進出計画、駒寄スマートICの大型車対応工事の進捗等や地価の相対的割安感から、建売分譲も好調で地価は上昇に転じた。土地は250㎡程度で900万円前後、新築の戸建物件は2500万円～3000万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見受けられるが、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ため、収益価格は低位に求められる傾向にある。このため本評価においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡にも留意の上、地域の特性も勘案して、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 0.0 交通 +3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	渋川-2	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [105.1]	[103.0] 100	36,000					
(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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対年標準価格等の前か	-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]		人気エリアの住宅地域で、駒寄スマートICの大型車対応工事等も進んでおり、更なる発展が期待される。						
	前年標準価格	35,700 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 +0.8 %	半年間 %									

