

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: 板倉(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, 4,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 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. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡板倉町大字板倉4212番5. (2) 範囲: 東150m, 西350m, 南200m, 北300m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、板倉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 群馬千代田-1, 公示価格 20,400 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格等の前: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 21,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.

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
板倉(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	6,140,000 円		1㎡当たりの価格	12,400 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	邑楽郡板倉町大字西岡字前原360番3				地積(㎡)	495	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西450m、南200m、北270m		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18m、奥行約28m、規模500㎡程度		形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	郊外の農家住宅地域	街路	基準方位北5m町道	交通施設	藤岡駅北西方3.2km	法令(「調区」70, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	農家集落の中に一般住宅等が介在する住宅地域であり、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は下落傾向で推移すると予測する。									
(4) 対象基準地の個別的要因	戸建住宅地		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	12,400 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、板倉町及び周辺市町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は板倉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、農家集落の中に一般住宅等もみられる住宅地域であり、郊外の市街化調整区域に存し交通接近条件等が劣り需要は低迷している。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	周辺は殆どが自用の農家住宅、一般住宅等であり、市街地からも遠くアパート等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格は試算できない。比準価格は、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、地価公示標準地及び指定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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 +9.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,500 円/㎡	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	12,400	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 +19.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	館林(県)-12	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 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 +19.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	19,200 円/㎡	[98.5] 100	100 [103.0]	100 [148.4]	[100.0] 100	12,400	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 +19.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討	継続 新規	前年標準価格	12,600 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	-1.6%	半年間	%							
変動状況の要因	[要因]	一般的	群馬県東部に位置する町の一つで、人口減少が著しく高齢化率も高い。公的機関による板倉ニュータウンの販売は苦戦状態が続いている。								
	[要因]	地域	郊外の市街化調整区域に存し、交通接近条件等が劣り需要は低迷しており、地価は下落傾向である。								
	[要因]	個別的	個別的的要因に変動はない。								

