

鑑定評価書 (令和6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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes rows for 鑑定評価額 (1,910,000 円) and 1㎡当たりの価格 (4,150 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月8日, 正常価格, and 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
みどり(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	2,000,000 円		1㎡当たりの価格		4,950 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		1.4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	みどり市東町荻原225番6				地積(㎡)	404	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 (その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西100m、南100m、北100m		標準の使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約27.0m、規模380㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	花輪駅南西方400m 法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)		
(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		4,950 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が200万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆んど見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 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	対象基準地の標準価格(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前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県東部の都市、人口は減少傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。					
	継続 新規 前年標準価格 5,100 円/㎡			[地域要因] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。近隣地域に特段の変動要因は認められない。					
-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		標準地							
公示価格		円/㎡							
変動率		年間	-2.9%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
みどり(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	6,190,000 円		1㎡当たりの価格		26,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	みどり市笠懸町鹿4465番8				地積(㎡)	232	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)					
	1:1	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西5m市道	水道	岩宿2.9km	(その他) (70,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西200m、南600m、北200m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約14.5m、規模210㎡程度、形状ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域	街路	基準方位北5m	市道	交通	岩宿駅南西方2.9km	法令(都) (70,300)			
	地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、現状にて当面推移するものと予測する。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 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	同一需給圏のみどり市笠懸地区を中心とする住宅地域一円。主たる需要者はみどり市及び桐生市に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し土地需要は底堅い。需要の中心価格帯は土地のみで、600～700万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台前半から中盤である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で付近には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、この価格を採用し、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	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(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							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	[要因] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。								
	継続 新規			[地域] 公共下水道の整備事業が進捗中である。								
	前年標準価格 26,600 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。								
-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 みどり-1										
		公示価格 26,600 円/㎡										
変動率		年間	+0.4%	半年間	+0.4%							

鑑定評価書 (令和6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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額: 3,450,000 円, 1㎡当たりの価格: 15,600 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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年6月11日, 令和6年7月5日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年の標準価格の検討. Includes details on location (みどり市笠懸町西鹿田50番3), area (221㎡), and price (15,600 円/㎡).

鑑定評価書 (令和6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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes details for 令和6年7月10日提出, みどり(県)-6, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 田中 聡一.

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6年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月19日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Includes details on location (みどり市大間々町桐原558番5), area (200m x 500m x 650m x 300m), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	5,140,000 円		1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月11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	みどり市大間々町塩原1496番3				地積(㎡)	530	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)				
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる地域	北東5m市道	水道	上神梅2.3km	(その他) (70,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西300m、南650m、北850m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡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5.0m市道	交通	上神梅駅南東方2.3km	法令	(都) (70,300)			
	地域要因の将来予測	旧大間々町郊外に位置する混在住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。										
(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			+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			9,700 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	同一需給圏のみどり市郊外の住宅地域で、特に旧大間々町に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心はみどり市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が多い。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外にあっては需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は300万円から500万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、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
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]		100			
(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	
	みどり(県)-2	[97.1]	100	100	[101.0]	9,730		100				
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]							
	5,100 円/㎡	100	[100.0]	[51.4]	100							
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	当市は全国的な傾向と同様に、人口減少、高齢化が進む中でも、一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られる。						
	前年標準価格	9,800 円/㎡				[地域]	郊外の生活利便性が劣り衰退傾向にある住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。					
	-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					[個別的]	個別的的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%							

