

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
吉岡(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章	
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

(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1日	(6)路線価	[令和6年1月]	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		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		北群馬郡吉岡町大字漆原字元屋敷1191番4外			地積(㎡)	353	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)(河川保全区域)					
(2)近隣地域	範囲	東0m、西100m、南200m、北150m			標準的使用	低層住宅地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約17.7m、奥行約20m、規模353㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	幅員等の街路条件がやや劣る住宅地域	街路	基準方位北4.2m町道	交通施設	八木原駅南東方3km	法令(都)(70,200)	規制					
	地域要因の将来予測	幅員の狭い道路が多く街路条件がやや劣るが、需給動向は現状維持傾向にて推移すると予測する。地価水準は横這い傾向にあると予測する。												
(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/㎡											
	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を中心とする住宅地域。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。上武道路、高崎渋川バイパス開通、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が町全体の住宅地の需給関係に好影響を与えている。しかし当地域は街路条件等がやや見劣りする地域で大久保地区に比し選好性がやや低い。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で800万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500万円程度が中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、自用地中心の住宅地域であり、共同住宅の想定は現実的でないことから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較の時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、代表標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	渋川-2	[99.7]	100	100	[102.0]	32,100		環境	0.0	交通		+5.0	環境
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境	+3.0	交通		0.0	環境	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	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。										
	-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			地域 [要因] JR上越線と利根川との間に位置する既成の住宅地域で、顕著な変化は見られない。										
	代表標準地 標準地			個別的 [要因] 特に個別的要因に変化はない。										
標準地番号	公示価格	円/㎡												
変動率	年間	0.0%	半年間	%										

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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes values for 吉岡(県)-2, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

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6月4日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, 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) through (10). (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大久保字沼1279番17. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南100m, 北170m. (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 38,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は吉岡町内及び渋川市南部に存する価格中位の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、実証性のある価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 36,900 円/m². (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 38,000 円/m², 変動率 年間 +0.8%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
吉岡(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	37,100 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1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	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)			
	台形1.5:1	住宅W2	一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域	南5m町道、背面道	水道、下水	八木原2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	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(都)(70,200) 規制			
	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、今後とも発展してゆくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。									
(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	+3.0			
							二方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,500 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する住宅地域。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。上武道路、高崎渋川バイパス開通、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が町全体の住宅地の需給関係に好影響を与えており、また、地価の相対的割安感から地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地は250m程度で900万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500~3,000万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、賃貸市場の熟成度も低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標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	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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	渋川-2	[99.7]	100	100	[103.0]	37,200	標準化補正			
	公示価格	36,900 円/㎡	100	[103.0]	[98.9]	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	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	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要因]		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。				
	前年標準価格	36,700 円/㎡				[地域] 人気エリアの住宅地域で、大型店舗の進出の好影響もあり、更なる発展が期待されている。					
	-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		[個別]		特に個別的要因に変化はない。				
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
吉岡(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	7,370,000 円		1㎡当たりの価格	23,700 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1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	北群馬郡吉岡町大字上野田字小井出1256番210外				地積(㎡)	311	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)								
	1:1.5	住宅W2	中規模の一般住宅が多い分譲住宅地域	南6m町道	水道、下水	八木原3.6km	(その他)特定用途制限地域								
(2) 近隣地域	範囲	東140m、西140m、南90m、北20m		標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約22m、規模		311㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	市街地から遠い丘陵地帯に位置する住宅地域	街路	標準方位北6m町道	交通施設	八木原駅西方3.6km	法令(都)(70,200)規制							
	地域要因の将来予測	伊香保温泉に至る県道背後に位置する住宅地域で、今後とも現状を維持しつつ推移してゆくものと予測する。需要は低迷していることから、地価は下落傾向が続くものと予測する。													
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 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	同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。当地域は市街地から遠く、生活上の利便性が劣る丘陵地帯に位置する住宅地域であることから不動産需給動向は依然として低迷している。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で600万円程度が中心。新築の戸建住宅の売物件は見受けられない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、自用地中心の住宅地域であり、また、特定用途制限地域であることから共同住宅の建築は禁止されていることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、代表標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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	36,900 円/㎡	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [155.4]	[103.0] 100	23,700								
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	23,900 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	-0.8 %	半年間	%										
	変動状況の要因	[一般的] 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。		[地域] 特別な地域要因変動はない。		[個別的] 特に個別的要因に変化はない。									