

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
板倉(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	4,890,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 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8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24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	邑楽郡板倉町大字板倉4212番5				地積(㎡)	236	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							
	1:2	住宅LS2	区画整然とした町中心部に近い一般住宅地域	南7.8m町道	水道	板倉東洋大前4.7km	1低専(40,80) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西350m、南200m、北300m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約22.0m、規模236㎡程度、形状ほぼ整形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北7.8m町道	交通施設	板倉東洋大前駅西方4.7km 法令1低専(40,80) 規制						
	地域要因の将来予測	土地区画整理済みの住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。											
(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 +3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500～850万円、建物込みで2,000万円台である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら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	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	群馬千代田-1						標準化補正	交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	20,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[103.0] 100	20,700	環境	環境	0.0		環境	-5.0
								画地	画地	0.0		行政	+2.0
								行政	行政	0.0		その他	0.0
								その他	その他	0.0			
(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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正	街路	交通	環境	行政	その他
	円/㎡								その他				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 21,000 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		-1.4 %	
								半年間				%	
								変動状況					
								[要因]		雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。			
								[地域]		大字板倉の人口は昨年の増加から減少に転じ、世帯数は2年連続で増加している。			
								[個別]		個別的要因に変動はない。			

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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 6,040,000 円 and 1㎡当たりの価格: 12,200 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24日, 令和6年7月8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 rows. (1) 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. (2) 範囲: 東300m, 西450m, 南200m, 北270m. (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 12,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 12,300 円/㎡. (9) 指定からの検討: 館林(県)-12 前年指定標準地の価格 19,000 円/㎡. (10) 対年の検討: 前年標準価格 12,400 円/㎡, 変動率 年間 -1.6%.

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, 西尾不動産鑑定事務所. Row 1: 板倉(県)-3, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人. Row 2: 鑑定評価額, 5,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 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6年7月1日 and 令和6年7月8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 table with multiple rows. (1) 所在地: 邑楽郡板倉町大字岩田字北通967番1. (2) 範囲: 東300m, 西200m, 南0m, 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 17,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 小規模アパート等が混在するものの収益目的の土地取引は極めて少なく、自己使用目的が取引の中心である。... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 群馬千代田-1, 公示価格 20,300 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) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 17,500 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%, 半年間 %.