

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (甘楽(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社コンサルティング4U), 氏名 (茂原 太年), 鑑定評価額 (7,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月7日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月14日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間1199番), (2) 範囲 (東150m, 西180m, 南200m, 北120m), (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 (方位角地 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 10,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。), (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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。), (8) 公示価格 (16,200 円/㎡), (9) 指定基準地 (富岡(県)-5, 8,800 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 10,500 円/㎡, 変動率 年間 -1.9%)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U
甘楽(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	9,230,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 14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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	甘楽郡甘楽町大字造石字天神540番1外				②地積 (㎡)	471 ( )	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 20 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	上州新屋駅や国道254号バイパスに近い農地も見られる住宅地域	街路	基準方位 北 5.5m 県道	交通施設	上州新屋駅 北西方350m	法令規制	(都) (70, 200)
(3) 最も有効使用の判定	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	19,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	9,680 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は、特段の変動要因は認められないものの、上州新屋駅や国道254号バイパスに近く、また高崎市内への接近性に優れており、都市部に通勤する勤労者層に人気のある地域と言える。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が2,000万円程度と考えられる。								
(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、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	甘楽-1 公示価格 22,200 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 110.6 ]	[ 100.0 ] 100	19,600	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +9.5 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	甘楽(県)-3 前年指定基準地の価格 20,500 円/㎡	[ 99.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 101.3 ]	[ 100.0 ] 100	19,600	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +5.5 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況			[ 一般的 ] 人口減少や町中心部の空洞化等の課題もあるが、近年は観光産業に注力しており、一部の地域では需要の回復傾向が見受けられる。				
	継続 前年標準価格 19,700 円/㎡	③ 価格形成要因			[ 地域 ] 高崎市内への接近性等の点で、甘楽町の中では相対的に優れており、一定の需要は見込まれる。				
	①-2 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				[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間	-0.5 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (甘楽(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社コンサルティング4U), 鑑定評価額 (8,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月7日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月14日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 (Location, Area, Regulations), (2) 近隣地域 (Neighborhood, Scale, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, Original, Development methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定からの検討 (Designation review), (10) 対象基準地の前年からの検討 (Previous year review)