

鑑定評価書 (令和 3 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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Includes details for 千代田(県)-1, 群馬県, 群馬第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小林 裕幸.

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 dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 4 月 17 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). (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡千代田町舞木東 3 8 番 2. (2) 範囲: 東 200 m, 西 100 m, 南 200 m, 北 150 m. (3) 最有効使用の判定: 標準の使用と同じ. (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 22,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、千代田町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 21,000 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) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 22,600 円/m². Includes a table for 変動状況 (変動率: 年間 -1.3%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和3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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Includes details for 千代田(県)-2, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 小林 裕幸.

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 dates like 令和3年7月1日 and 令和3年4月17日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡千代田町大字赤岩字南権現1007番2外. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南300m, 北0m. (3) 最有効使用の判定: 標準の使用と同じ. (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 20,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、千代田町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産は既成市街地の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡). (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/㎡). (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 21,100 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 群馬千代田-1, 公示価格 21,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 -1.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所
千代田(県)-3	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸 印
鑑定評価額	4,390,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 4 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	邑楽郡千代田町大字上中森 9 6 4 番 1				地積 (m ²)	318	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	標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 318 m ² 程度、形状 長方形				川俣 5.7km	法令 (調区) (70, 200)	
	地域的要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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 13,800 円/m ²						
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²						
	原価法	積算価格 / 円/m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、千代田町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。標準地は市街化調整区域に存する。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で 5 0 0 ~ 8 5 0 万円、土地建物総額で 2 0 0 0 万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は市街化調整区域に位置する。近隣地域は周辺農地耕作者の農家住宅を中心に一般住宅、畑等が混在する住宅地域であり、生活利便性に劣ることから賃貸の需要はほとんどなく、賃貸市場が存在していない。したがって収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し指定基準地価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。							
(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/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	
(9) 指定基準地の検討	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/m ²)	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
	館林(県)-12 前年指定基準地の価格 19,900 円/m ²	[98.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [140.9]	[103.0] / 100	13,800	標準化補正	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 14,100 円/m ²		価格変動要因の 変動状況	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響で不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。		
	-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		公示価格 円/m ²	[地域要因]	旧来からの農家や一般住宅の存する地域であり際立った変動はないが、需要は限られ地価は下落傾向。	
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %					[個別的要因]	要因の変動は特はない。		