

鑑定評価書 (令和5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 大泉(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5年7月1日 and 令和5年7月3日.

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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡大泉町坂田七丁目1327番3. (2) 範囲: 東50m, 西250m, 南250m, 北250m. (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 0.0. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東武小泉線の町内各駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる既存住宅地域及び太田市郊外、隣接町の住宅地域。 (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存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 大泉-1, 公示価格 33,100 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) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 32,000 円/m², 変動率 0.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
大泉(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	13,300,000 円		1㎡当たりの価格		33,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	邑楽郡大泉町朝日四丁目720番7「朝日4-8-28」				地積(㎡)	397	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住居(60,200)						
	1:2	住宅W2	環境条件等の良好な区画整理済の一般住宅地域	南西6m町道	水道	小泉町1.1km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東700m、西300m、南0m、北100m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約20.0m、規模400㎡程度、形状ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	小泉町駅南方1.1km	法令規制 1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	環境条件等良好な区画整然とした住宅地域で、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。地価は利便性にやや劣るが、居住環境は良好で需要は底堅く横這い傾向で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	34,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	12,100 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町内及び太田市郊外の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。主力産業の事業再編等による空洞化も存在するが、太田市の基盤産業のペットタウン的要素も強く、総人口も概ね横ばい傾向で推移し区画整然とした人気エリアでは需要は底堅い。土地は700~900万円程度、新築戸建は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。近隣地域は、居住環境等を重視する区画整然とした住宅地域で、土地利用形態、利便性等に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し収益価格は参考に留めて、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	大泉-1					33,500		交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	33,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [98.8]	[102.0] 100		環境	0.0	環境	-5.0	行政	0.0
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0	その他	0.0		
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
								環境		環境		行政	
								行政		行政		その他	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					変動要因	一般的要因 総人口は横這い傾向、高齢化率は県内最低水準にある。土地取引件数等も微増傾向で推移し、土地の需給関係は安定的に推移している。				
	前年標準価格	33,500 円/㎡								地域要因 利便性等にやや劣るが、区画整然とした住宅地域で需要は底堅く推移。			
	-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												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

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
大泉(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	33,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25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	邑楽郡大泉町住吉2137番283「住吉38-3」				地積(㎡)	132	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中専(60,200)				
	台形1:1	住宅W2	一般住宅の建ち並び区画整然とした既成住宅地域	東8m町道	水道、ガス	西小泉900m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西400m、南300m、北0m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約11.0m、規模132㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北8m町道	交通施設	西小泉駅南東方900m	法令規制 1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	需給関係が安定していた住宅地で、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。なおコロナ禍の影響は減少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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,100 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、コロナ禍の影響は減少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500~800万円、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、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	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	円/㎡	[] 100	100	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要因]		一般的な [要因] コロナ禍の影響は減少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。				
	前年標準価格		33,100 円/㎡		[地域]		[地域] 基準地のある25行政区の人口・世帯数は、近年ともに増加傾向を継続している。				
	-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		[個別的]		[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡						
変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
大泉(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	5,530,000 円		1㎡当たりの価格	29,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	邑楽郡大泉町北小泉四丁目1567番10 「北小泉4-5-8」				地積(㎡)	185	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住居(60,200)								
	1:2	住宅W2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	北東6m町道	水道	小泉町1km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東210m、西100m、南200m、北150m 標準的使用 低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約9.5m、奥行約19.0m、規模185㎡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6m町道	交通施設	小泉町駅北西方1km	法令規制 1住居(60,200)							
	地域要因の将来予測	宅地の供給過剰感等はあるが、隣接市の基幹産業のベッタウン的色彩もあり住宅地の土地の需要は底堅く当間は現状にて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	+1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,900 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	同一需給圏は東武小泉線沿線で、大泉町の住宅地域の圏域。需要者は同町、邑楽町周辺に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。ウィズコロナの下で景気は緩やかに回復傾向にあり、宅地の供給過剰感等の影響はあるものの土地需要は底堅く、土地の価格はほぼ横這い傾向にある。土地価格の需要の中心は700万円~900万円前後、新築の分譲で2000万円~2800万円前後が需要の中心となっている。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外区画整理済みの住宅地域で、勤労者向けのアパート等は見られるが少ない地域である。収益価格は近隣地域の状況を踏まえ、また、当該基準地の画地等を考慮すると収益建物を想定することが現実的でない。してがって当該地域は快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格により、収益価格は採用せず、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記の通り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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	標準地番号	大泉-1								交通	0.0		交通	+7.5	
	公示価格	33,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [110.0]	[101.0] 100	29,800			環境	0.0		環境	+0.3	
										画地	+2.0		行政	0.0	
										行政	0.0		その他	0.0	
										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	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通		
										環境			環境		
										画地			行政		
										その他			その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続						価格変動要因の	[要因]	ウィズコロナの下で景気は緩やかな回復傾向で推移しており、大泉町は太田市のベッタウンとしての色彩もあり、土地需要は底堅い。					
	新規	前年標準価格	29,900 円/㎡			[地域]	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因について変動要因は特になく、土地の需要は底堅く推移している。								
	-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				[個別的要因]			個別的要因の変動要因はない。					
	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5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 大泉(県)-5, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m². Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10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 table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡大泉町大字古水712番5. (2) 範囲: 東200m, 西100m, 南20m, 北140m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 33,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当町及び隣接市町における住宅地域である。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、コロナ禍の影響は減少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500~800万円、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、代表標準地との検討を踏まえ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 大泉-1, 公示価格 33,100 円/m². (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 33,700 円/m², 変動率 年間 +0.3%, 半年間 %.

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	
大泉(県)-6	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額		6,100,000 円		1㎡当たりの価格	
				27,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5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		邑楽郡大泉町大字吉田字本郷3111番			地積(㎡)	225	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住居(60,200) (その他)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地	北6m町道	水道、下水	西小泉2.8km								
(2)近隣地域	範囲	東150m、西300m、南400m、北250m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約17m、規模		220㎡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6.0m町道	交通施設	西小泉駅南東方2.8km	法令規制	1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	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 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当町の人口は横ばい傾向に落ち着いてきてはいるものの、太田市のベッドタウンとしての役割も担っており一定の需要は認められる。市場の中心となる価格帯は土地は600万円から900万円程度、新築の戸建住宅は1,800万円から2,400万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、基準地の規模からも収益物件の想定が困難な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、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	大泉-1							環境	交通	0.0		交通	+10.0
	公示価格	33,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [120.1]	[100.0] 100	27,000	画地	環境	0.0	環境	+7.0		
								行政	行政	0.0	行政	0.0		
								その他	その他	0.0	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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通			交通	
		円/㎡						環境	環境		環境			
								画地	画地		画地			
								行政	行政		行政			
								その他	その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況	[要因]		当町の人口は概ね横ばい傾向になってきており、全般的な景気の不透明感等もあることから、近年はやや弱含み傾向となっている。								
	継続	新規		[地域]		郊外の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。								
	前年標準価格	27,200 円/㎡		[個別的]		個別的的要因に変動はない。								
	-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												
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%									