

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
沼田(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	3,240,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	沼田市利根町道具原開戸216番1				②地積 (㎡)	287 ()	⑨法令上の規制等	都計外	
	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350m、西200m、南100m、北100m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	旧利根村中心地に近く店舗学校等にも近接し生活利便性が良好な地域。	街路	基準方位北5.2m市道	交通施設	沼田駅北東方20.5km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。								
(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	11,300 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	同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で、戸建住宅と農地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただ、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では価格は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が300万円～400万円前後、新築戸建で2000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(9) 指定基準地からの検討	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	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
	沼田(県)-5 前年指定基準地の価格 17,600 円/㎡	[98.3] / 100	100 [100.0]	100 [153.4]	[100.0] / 100	11,300	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +3.0 +52.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,600 円/㎡		③ 価格変動要因	一般的な要因 [] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因 [] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。						
② 変動率		年間 -2.6 %	半年間 %	個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和4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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. 沼田(県)-2, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 卓. 鑑定評価額 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格 36,800 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和4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, 鑑定評価額. Values include 沼田(県)-3, 群馬県, 第1, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社, 6,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,300 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 令和4年7月1日, 令和4年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月8日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 沼田市薄根町字塚田3298番6. (2) ①範囲: 東30m, 西200m, 南50m, 北100m. ②標準的使用: 低層住宅地. (3) ④地域の特性: 特記事項: 段丘下部の利根川左岸に位置する住宅地域. (4) ⑤地域要因の将来予測: 一般住宅を中心する段丘下部の住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はないので、当面は現状のまま推移すると予測される。 (5) ⑤鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) ⑥市場の特性: 同一需給圏は沼田市中心部周辺とその外周の住宅地域一円である。 (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内には共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。 (8) ⑧公示価格とした: 公示価格 40,000 円/㎡. (9) ⑨指定基準地からの検討: 沼田(県)-2, 前年指定基準地の価格 37,200 円/㎡. (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 28,700 円/㎡. 変動要因: 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
沼田(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	5,940,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		沼田市下久屋町字上原968番4外				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等		
	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	(都) (70, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心に貸家や店舗が介在し農地も存する郊外住宅地域	北5.3m市道	水道	沼田 5.6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 80 m、北 100 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	幹線道路、店舗等にも近接し、生活利便性、交通利便性の良好な地域。	街路	基準方位 北 5.3m市道	交通施設	沼田駅 北東方5.6km	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地		(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		22,600 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		11,400 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	同一需給圏は沼田市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建で2400万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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) 指定基準地からの検討	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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
	沼田(県)-2 前年指定基準地の価格 37,200 円/㎡	[98.9] / 100	100	100	[100.0] / 100	22,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
沼田(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	8,530,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	沼田市白沢町高平字前原165番4				②地積 (㎡)	493	⑨法令上の規制等					
	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	都計外	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西60m、南50m、北50m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	郊外農村部の住宅地域	街路				
	⑤地域要因の将来予測	白沢地区に位置する住宅地域であるが、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減から不動産需要が減退しているため、地価は下落基調が続くものと予測される。											
(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	17,300 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	同一需給圏は利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は市内及び隣接郡部に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。白沢地区中心部に近い農村部の住宅地域であるが、旧市中心部から遠隔地のため生活利便性に劣っており、選好性は低い。高齢化と人口減から不動産取引が少なく、今後も需要は先細り傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が600～800万円、新築の建売分譲は近隣地域内では殆んど見られない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農村部の住宅地域で、アパート等は殆んど見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 沼田-3	[99.2]	100	100	[100.0]	17,300	標準化補正	街路 0.0	交通 +1.0	環境 -5.0	行政 +3.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 17,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	県北部の中心都市。人口は減少傾向で推移している。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が顕著で、不動産需要は減退傾向にある。					
	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	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因]	公共施設に接近する農村部の住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。高齢化、人口減から需要は弱含みで推移する。				
	② 変動率	年間	-1.7 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

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	(有) 石川不動産鑑定士事務所
沼田(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	7,130,000 円		1㎡当たりの価格	10,300 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 8日	(6) [令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		沼田市利根町老神字ヲロ地250番1外			②地積 (㎡)	692	⑨法令上の規制等			
	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	都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 150 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 27 m、奥行約 20 m、規模		540㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	県道沿いで交通利便性が良好な住宅地域。	街路	基準方位 北 6.0m 県道	交通施設	沼田駅 北東方18.5km	法令規制	都計外		
(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	10,300 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	同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅、空地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で、先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建で2400万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	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) 指定基準地からの検討	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	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
	沼田(県)-5 前年指定基準地の価格 17,600 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [168.0]	[100.0] 100	10,300					
(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 価格変動要因の	[一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。							
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		□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%						