

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	株式会社海老沼不動産鑑定
藤岡(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	5,730,000 円	1㎡当たりの価格	7,500 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 11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 10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		藤岡市下日野字中倉714番1			②地積 (㎡)	764	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) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 300 m、南 70 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約 23 m、奥行約 33 m、規模 760 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	山あい	に存する農家住宅地域			
	⑤地域要因の将来予測		少子高齢化の影響を受け、空き家が増加し、過疎化の傾向が続くと予測する。										
(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	+1.5					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	7,500 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	同一需給圏は旧藤岡市南西部の山間部に存する農家住宅地域一円。主たる需要者は、当市や近隣市町村に在住する自己居住用建物の取得を目的とした地元地縁者が中心である。住宅地域は幹線道路沿いやその背後にスポット的に住宅地域を形成している。土地利用度は低い地域であることから土地取引は少なく、需給動向は低位安定傾向にある。市場の中心価格帯は土地で500万円以下、新築戸建住宅はほとんど見られない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地が郊外の農家住宅地域内であり、賃貸需要が少なく賃貸市場が成立していないため、適用を見送った。基準地は低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び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	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	藤岡-9	[98.6]	100	100	[101.5]	7,520	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	
(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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	富岡(県)-5		[96.6]	100	100	[101.5]	7,500	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 過疎化傾向にあり、不動産需要は乏しい。								
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 7,800 円/㎡		[地域] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。								
	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		[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号		公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-3.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	31,300 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10日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 1.1倍	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		
(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	藤岡市岡之郷字清水647番6				②地積 (㎡)	218	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	1 中専 (50, 100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 200 m、北 140 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 13 m、奥行約 15 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5.6m市道	交通施設	新町駅 南西方490m	法令規制	1 中専 (50, 100)	
(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	31,300 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	同一需給圏は藤岡市内及び旧新町を含む一般住宅を中心とする住宅地域。需要者は藤岡市在住または在勤の自己使用を目的とした個人が中心で、周辺市町からの転入も見られる。当該地域は駅への接近性に優れるが、周辺背後の街路が入り組んでおり、小学校がやや遠いなどの影響から需要がやや弱い。市場の中心価格帯は画地規模200㎡程度で、土地は約700万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、代表標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 藤岡-5	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +11.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 38,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [121.6]	[102.0] 100	31,300				
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 31,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的]	市内の住宅地ではコロナウイルス感染症の影響は殆ど見られなかったが、今後は物価高等による地価への影響が懸念される。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域]	駅に近い旧来からの住宅地域で、近隣の都市計画道路の整備が進むものの、需要は弱含み。地価は下落傾向にて推移している。					
	② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 %			[個別的]	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 (藤岡(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (菅谷不動産鑑定事務所), 氏名 (菅谷 隆雄). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (7,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,200 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10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (藤岡市藤岡字北ノ原786番32). (2) ①範囲 (東100m, 西70m, 南90m, 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13m, 奥行約15m, 規模200㎡程度). (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 (方位二方路 +2.0). (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) 市場の特性 (同一需給圏は藤岡市内及び旧新町を含む一般住宅を中心とする住宅地域). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象不動産の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため). (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 40,200 円/㎡). (9) 指定基準地からの検討 (藤岡(県)-2, 前年指定基準地の価格 31,500 円/㎡). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (継続, 前年標準価格 40,200 円/㎡, 変動率 0.0%).

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, 不動産鑑定士事務所. Includes values like 藤岡(県)-4, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 星 憲洋.

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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)個別. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, [令和4年1月], 路線価又は倍率, 倍率種別, 個別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Price comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year standard price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	5,800,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	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		
(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	藤岡市鬼石字往来東265番2				②地積 (㎡)	446	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	群馬藤岡 11km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南170m、北100m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状ほぼ整形																	
	④地域的特性	特記事項	鬼石地区の中心市街地にある既成の住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	群馬藤岡駅南西方11km	法令規制	(都) (70, 200)										
(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 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		13,000 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	同一需給圏は鬼石地区を中心とする藤岡市南西部の住宅地域。需要者の中心は鬼石地区を中心に周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある鬼石市街地中心部の既成住宅地域であり、取引は僅少で需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場に於ける中心価格帯の把握は困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸市場が成立しておらず、適切な収益事例の把握が困難なため求められなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準され、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い事例から求めた比準価格を標準とし、公示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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 藤岡-8	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 行政 2.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0	環境 -1.5	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 12,900 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [97.5]	[102.0] / 100	13,000	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0	環境 -1.5	行政 0.0	その他 0.0
(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	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		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
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,500 円/㎡		③ 変動状況 要因	[一般的要因] 多野藤岡地域の中核都市。人口は微減傾向、高齢化率が上昇傾向で、土地需要は低迷し、地価の下落傾向が続いている。															
	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] 鬼石地区の中心部付近であるが、過疎化や高齢化が顕著で人口減少に歯止めがかからない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
② 変動率		年間	-3.7 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-6	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	6,050 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11日	(6) 路線価	[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	藤岡市三波川字金丸1270番6				②地積 (㎡)	446	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) (土砂災害警戒区域)			
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅、一般住宅等が混在する農村集落地域	南6m県道	水道	群馬藤岡 14km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 150 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	過疎化や高齢化が顕著な山間部の農家集落地域	街路	基準方位 北 6 m 県道	交通施設	群馬藤岡駅 南西方14km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	⑤地域要因の将来予測	山間部の農家集落地域で、地域に特段の変動要因は見られず、当面は現状にて推移することが予測される。過疎化や高齢化の影響から需要は低迷しており、地価は下落傾向にて推移している。								
(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 +1.5			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,050 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	同一需給圏は鬼石地区を中心とする藤岡市南西部の住宅地域。需要者の中心は鬼石地区を中心に周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある山間部の農村集落地域であり、取引は僅少で需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場に於ける中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸市場が成立しておらず、適切な収益事例の把握が困難なため求められなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準され、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い事例から求めた比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	藤岡-9	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [178.7]	[101.5] / 100	6,050	標準化補正	交通 +3.0	環境 +77.0	行政 0.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	富岡(県)-5	[96.6] / 100	100 / [101.5]	100 / [140.6]	[101.5] / 100	6,050	標準化補正	交通 +3.0	環境 +36.5	行政 0.0
(10) 対象基準地等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 多野藤岡地域の中核都市。人口は微減傾向、高齢化率が上昇傾向で、土地需要は低迷し、地価の下落傾向が続いている。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,250 円/㎡			[地域要因] 山間部の農家集落地域で、過疎化や高齢化が顕著で需要は極めて低迷している。						
	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			[個別的要因] 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 -3.2 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (藤岡(県)-7), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社海老沼不動産鑑定), 氏名 (海老沼 宏次). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (7,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 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11日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (藤岡市上大塚字城1番3), (2) 近隣地域の特性 (特記事項: 特にない), (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: 20,100 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は国道254号線以南の市街化調整区域内に存する住宅地域一円である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である), (8) 公示価格 (14,400 円/㎡), (9) 指定基準地 (27,000 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格: 20,500 円/㎡).