

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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes 藤岡(県)-1, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次 印.

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7月9日.

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: 藤岡市下日野字中倉714番1. (2) 範囲: 東70m, 西300m, 南70m, 北200m. (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 7,800 円/m². (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 藤岡-9, 公示価格 11,100 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 富岡(県)-5, 前年指定基準地の価格 9,100 円/m². (10) 対年の検討: 対象標準地の価格 8,100 円/m², 変動率 年間 -3.7%.



|         |             |          |            |                |
|---------|-------------|----------|------------|----------------|
| 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)-3 | 群馬県         | 第2       | 氏名         | 不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印 |
| 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

|            |            |          |          |         |                     |
|------------|------------|----------|----------|---------|---------------------|
| (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6日 | (6)路線価  | [令和3年1月] 31,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 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  | 藤岡市藤岡字北ノ原786番32   |                      |                  |                 | 地積 (㎡)           | 182 ( )          | 法令上の規制等         | 1低専 (60, 100) |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 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   | (その他)            |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 1:1   | 住宅 L S 2  | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 西5.5m市道、背面道      | 水道、ガス、下水        | 群馬藤岡 900m        |                  |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 70 m、南 90 m、北 50 m  |                      |                  |                 | 標準的使用            | 戸建住宅地            |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 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   |                      |                  |                 |                  |                  |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | パープルタウン北の原           | 街路               | 基準方位：北 5.5 m市道  | 交通施設             | 群馬藤岡駅 北西方900m    | 法令              | 1低専 (60, 100) |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 地域要因の将来予測   | 群馬県住宅供給公社が開発した分譲住宅団地。市内中心部に位置し、生活利便性は良好である。地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。 |                      |                  |                 |                  |                  |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
| (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               | +2.0<br>二方路 0.0 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 40,200 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。当該地域は区画整然とした住宅団地で、市内でも人気の高い住宅団地であり、旧藤岡総合病院跡地利用も期待され、需要は底堅く、地価は横這いで推移している。市場の中心価格帯は画地規模200㎡程度で、土地は約800万円前後、新築の戸建住宅は2,100万円前後である。 |   |                      |                  |                 |                  |                  |                 |               |  |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
| (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、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                    | 代表標準地 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              | 街路            | 交通   | 環境   | 画地  | 行政  | その他 |      |      |     |     |     |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]<br>100           | 100              | [ ]<br>100      | [ ]<br>100       |                  | 標準化補正           | 街路            | 交通   | 環境   | 画地  | 行政  | その他 |      |      |     |     |     |
| (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              | 0.0           | 交通   | 0.0  | 環境  | 0.0 | 画地  | +2.0 | 行政   | 0.0 | その他 | 0.0 |
|                             | 藤岡(県)-2<br>前年指定基準地の価格   | [ 99.4 ]<br>100   | 100                  | [ 102.0 ]<br>100 | [ 78.4 ]<br>100 | 40,200           |                  | 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 |
| (10) 対象標準地の前                | -1 対象基準地の検討   | 継続  | 新規                   | 前年標準価格           | 40,200 円/㎡      | [ 要因 ]           |                  |                 |               | コロナウイルス感染症の影響で不動産市況は一時停滞していたが、徐々に回復してきており、土地需要は以前と同様の動きを見せている。 |  |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | -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                  | 標準地番号            | 公示価格            | 円/㎡              | [ 地域 ]           |                 |               |  | 区画整然とした住環境が良好な住宅団地で、市内でも人気の高いエリアで需要は底堅く、地価は横這いで推移している。 |     |     |     |      |      |     |     |     |
|                             | 変動率   | 年間  | 0.0 %                | 半年間              | %               | [ 個別的 ]          |                  |                 |               | 個別的要因に変動はない。   |  |     |     |     |      |      |     |     |     |



|         |             |          |            |               |
|---------|-------------|----------|------------|---------------|
| 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 印 |
| 鑑定評価額   | 6,020,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,500 円/㎡ |               |

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10日 | (6)路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和3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                     | 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   |                              |                     |   | 地積 (㎡)           | 446 ( )                | 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   | (都) (70, 200)<br>(その他) |   |
|                             | 1.5:1   | 住宅W2   | 中規模一般住宅のほか、戸建貸家等も見られる既存の住宅地域 | 東5m市道               | 水道  | 群馬藤岡11km         |                        |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西50m、南170m、北100m   |                              | 標準的使用               | 戸建住宅地   |                  |                        |   |
|                             | 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  |                              |                     |   |                  |                        |   |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 鬼石地区の中心市街地にある既存の住宅地域         | 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(都) (70, 200) 規制                          |
|                             | 地域要因の将来予測   | 空地も見られる既存の住宅地域で、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 +2.0                |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 13,500 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存住宅地域であり、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                    | 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                     | 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 |
|                             | 公示価格  | [ 98.2 ]<br>100  | 100<br>[ 102.0 ]             | 100<br>[ 97.5 ]     | [ 102.0 ]<br>100  | 13,500           | 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 |
| (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]                   | 100<br>[ ]          | [ ]<br>100  |                  | 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 |
| (10) 対年の検討                  | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  |                              | 価格変動状況              | [ 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。 |                  |                        |   |
|                             | 前年標準価格  | 14,000 円/㎡   |                              |                     | [ 地域 ] 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。              |                  |                        |   |
|                             | -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 ] 個別的要因に変動はない。 |   |                  |                        |   |
|                             | 標準地番号   | 標準地  |                              |                     |   |                  |                        |   |
|                             | 公示価格  | 円/㎡  |                              |                     |   |                  |                        |   |
|                             | 変動率   | 年間 -3.6 %  | 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, 鑑定評価額. Values include 藤岡(県)-6, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭, 2,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,250 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3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月10日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)基本標準地, (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)対年標準価格の検討.

|         |             |                         |                         |                 |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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)-7 | 群馬県         | 第2                      | 氏名                      | 不動産鑑定士 海老沼 宏次 印 |
| 鑑定評価額   | 7,770,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 20,500 円/m <sup>2</sup> |                 |

## 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9日 | (6)路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和3年1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月7日   | (5)価格の種類 | 正常価格     |                           |          | 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   | 藤岡市上大塚字城11番3  |                         |         | 地積 (m <sup>2</sup> ) | 379            | 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)<br>(その他)         |               |       |               |     |   |     |       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東400m、西70m、南500m、北250m  |                         |         | 標準的使用                | 戸建住宅地          |                                |               |       |               |     |   |     |       |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約20m、奥行約18m、規模360m <sup>2</sup> 程度、形状長方形  |                         |         | 地域的特性                | 特記事項           | 特にない                           |               |       |               |     |   |     |       |
| (3) 最も有効使用の判定               | 地域要因の将来予測  | 市街化調整区域にあるため積極的な開発は期待できず、また少子化による人口減少により郊外の住宅地は敬遠される傾向にある。そのため、今後も既存の住環境を維持しながら、熟成度を高めていくものと予測する。 |                         |         | 街路                   | 標準方位北5.3m市道    | 交通施設                           | 群馬藤岡駅南西方3.5km | 法令規制  | 「調区」(70, 200) |     |   |     |       |
|                             | (4)対象基準地の個別的要因   | 戸建住宅地   |                         |         | ない                   |                |                                |               |       |               |     |   |     |       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 20,500 円/m <sup>2</sup> |         |                      | 内訳             | 標準化補正                          | 街路            | 0.0   | 地域要因          | 街路  | +1.0  |     |       |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/m <sup>2</sup>      |         |                      |                |                                | 交通            | 0.0   | 環境            | 0.0 | 行政  | 0.0 |       |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/m <sup>2</sup>      |         |                      |                |                                | 画地            | +2.0  | 行政            | 0.0 | その他   | 0.0 |       |
|                             | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/m <sup>2</sup>      |         |                      |                |                                | その他           | 0.0   |               |     |   |     |       |
| (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一円である。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勤労者が中心である。住宅地は幹線道路沿いやその背後にまとまりながら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相対的に少なく、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500~700万円程度、新築戸建住宅は2,000万円程度が多い。 |   |                         |         |                      |                |                                |               |       |               |     |   |     |       |
| (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、基準地が郊外の市街化調整区域内の住宅地であり、賃貸需要が少なく賃貸市場が弱いと判断されるため、その適用を見送った。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) 公示価格とした                 | 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 <sup>2</sup> ) | 内訳            | 標準化補正 | 街路            | 0.0 | 地域要因  | 街路  | +1.0  |
|                             | 公示価格   | 藤岡-7  | [ 99.0 ]                | 100     | 100                  | [ 100.0 ]      | 20,600                         |               | 交通    | 0.0           | 環境  | 0.0   | 行政  | 0.0   |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 甘楽(県)-3   | 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 <sup>2</sup> ) | 内訳            | 標準化補正 | 街路            | 0.0 | 地域要因  | 街路  | -3.0  |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 20,800 円/m <sup>2</sup>   | [ 98.6 ]                | 100     | 100                  | [ 100.0 ]      | 20,500                         |               | 交通    | 0.0           | 環境  | 0.0   | 行政  | +11.0 |
| (10) 対象標準地の検討               | -1 対象基準地の検討  | 継続  | 新規                      | 変動状況    | [ 要 因 ]              | 一般的な要因         |                                |               |       |               |     | 人口は微減傾向にあり、高齢人口は増加し続けている。住宅需要は弱含みで、既存の商業地は空洞化が進行している。 |     |       |
|                             | -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                     |         |                      | 地域要因           |                                |               |       |               |     | 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。                             |     |       |
|                             | 標準地番号  | 公示価格  | 円/m <sup>2</sup>        |         |                      | 個別的要因          |                                |               |       |               |     | 個別的要因に変動はない。  |     |       |
|                             | 変動率  | 年間  | -2.8 %                  | 半年間     | %                    |                |                                |               |       |               |     |   |     |       |