

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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 4,650,000 円, 1㎡当たりの価格: 14,100 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

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: 利根郡みなかみ町上津字村主1240番3外. (2) 範囲: 東250m, 西250m, 南100m, 北150m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は一般住宅や農家住宅が主体の住宅地域で、賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるため収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格: 標準地 100, 100, 100, 100. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格 18,200 円/㎡, 変動率 -2.1%. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 14,400 円/㎡, 変動率 -2.1%.

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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 6,450,000 円, 1㎡当たりの価格: 11,100 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. Includes 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, 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. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南70m, 北80m. (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 11,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみなかみ町郊外の圏域で戸建住宅、農家住宅等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 13,800 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 18,200 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 11,400 円/㎡, 変動率 年間 -2.6%, 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, 三満不動産鑑定事務所. Includes values like 'みなかみ(県)-3', '群馬県', '第1', '氏名', '不動産鑑定士 保坂 充勇 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 values like '令和3年7月1日', '令和3年7月7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) 所在地: 利根郡みなかみ町下牧字矢瀬575番6. (2) 範囲: 東50m, 西40m, 南300m, 北120m. (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 17,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は一般住宅や農家住宅等が主体の住宅地域で、賃貸需要は見込まず共同住宅を想定することは妥当性を欠くため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地. (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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格等の前か, 変動率 年間 -1.6%, 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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額: 8,140,000 円 and 1㎡当たりの価格: 15,600 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. Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月18日, 令和3年7月8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) 所在地: 利根郡みなかみ町夜野字東原935番3. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南50m, 北150m. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 15,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は月夜野地区を中心とするみなかみ町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には共同住宅は見受けられず戸建住宅が中心. (8) 公示価格: 22,100 円/㎡. (9) 指定基準地: 18,200 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 変動率 年間 -1.9%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
みなかみ(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	2,290,000 円		1㎡当たりの価格		11,800 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12日	(6)路線価	[令和3年1月]	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	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		利根郡みなかみ町大穴字北原342番			地積(㎡)	194	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) (70,400)						
	1:1.2	住宅W1	スキー場、民宿等も見られる住宅地域	南東4.1m町道	水道	湯檜曾1.5km	(その他) (70,246)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西100m、南200m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.1m町道	交通施設	湯檜曾駅南方1.5km	法令規制	(都) (70,246)					
	地域要因の将来予測	山間住宅地域で、用途の鈍化も見られず地域に格別の価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落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 +3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 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	同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円。主たる需要者は地縁を有する30代から40代を中心とする一次取得者層である。旧水上町は人口減・高齢化が顕著で住宅需要は乏しく、地価下落幅は拡大傾向にある。中心となる価格帯は土地(60坪程度)で200万円～300万円、新築戸建住宅で1千万円台後半が中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化現象が著しい山間部の地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格とした	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	0.0
	標準地番号	みなかみ-3	[97.8]	100	100	[103.0]	11,800		環境	0.0	交通		+6.0	環境
	公示価格	17,800 円/㎡	100	[100.0]	[152.6]	100		画地	0.0	行政	0.0	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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	みなかみ(県)-3	[98.4]	100	100	[103.0]	11,800		環境	0.0	交通		0.0	交通	0.0
	前年指定基準地の価格	18,200 円/㎡	100	[101.0]	[155.0]	100		画地	+1.0	行政	0.0	環境	+55.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況	[要因]		不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。								
	継続	新規		[地域]		スキー場、民宿等みられる住宅地域であるが、需要者は地縁性を有する者に限定され低迷している。								
	前年標準価格	12,300 円/㎡		[個別的要因]		個別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	-4.1%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
みなかみ(県)-6	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	5,590,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,800 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 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/m <sup>2</sup>
(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	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		利根郡みなかみ町川上字浦和 2 0 番 2 1			地積 (m <sup>2</sup> )	314 ( )	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, 400)						
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中に空地が見られる住宅地域	西6m町道	水道、下水	水上 2.3km	(その他) (土砂災害警戒区域) (70, 360)							
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.0 m 町道	交通施設	水上駅 南方 2.3 km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (70, 360)					
地域要因の将来予測	小規模の一般住宅を中心とした幹線道路背後の住宅地域で、街路条件がやや劣ることから需要は弱含みで地価は下落傾向にあり、格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円。主たる需要者は地縁を有する 30 代から 40 代を中心とする一次取得者層である。旧水上町は人口減・高齢化が顕著で住宅需要は乏しく、地価下落幅は拡大傾向にある。中心となる価格帯は土地 (90 坪程度) で 500 万円 ~ 600 万円、新築戸建住宅で 2 千万円程度が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化現象が著しい郊外の地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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	-3.0
	標準地番号	みなかみ-3	[ 97.8 ]	100	100	[ 101.0 ]	17,800		交通	0.0	交通		+2.0	環境
	公示価格	17,800 円/m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 98.9 ]	100		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
								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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	みなかみ(県)-3	[ 98.4 ]	100	100	[ 101.0 ]	17,800		交通	0.0	交通		-4.0	環境	+8.0
	前年指定基準地の価格	18,200 円/m <sup>2</sup>	100	[ 101.0 ]	[ 100.6 ]	100		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[ 要 因 ]		不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。							
	継続	新規	前年標準価格 18,600 円/m <sup>2</sup>		[ 地 域 ]		郊外の住宅地域で、需要者は地縁性を有する者に限定され低迷している。							
	-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			[ 個 別 的 ]		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/m <sup>2</sup>												
	変動率	年間	-4.3 %	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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額 3,730,000 円 and 1㎡当たりの価格 13,700 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. Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 令和3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 (1-10) and multiple columns. Includes details on location (利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4), area (272㎡), and various valuation methods and market characteristics.