

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出  
下仁田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
下仁田(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	甘楽郡下仁田町大字下仁田字伊勢山下101番1外				地積 (㎡)	238	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	住宅W2	一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	南西5.5m町道	水道、ガス	下仁田760m	(その他) (70,330)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西50m、南0m、北20m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	町中心部に近い小中学校に隣接する既成の住宅地域	街路	標準方位北5.5m町道	交通施設	下仁田駅 北西方760m	法令規制	(都) (70,330)		
	地域要因の将来予測	少子高齢化が進行する市街地の住宅地域で、特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、土地需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。									
(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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			18,100 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	同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。町中心部付近の住宅地域で過疎化が進行しており需給は弱含み。需要の中心となる価格帯は土地は250㎡程度で500万円前後。更地や中古物件が多く新築戸建住宅の売り物件は見受けられない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化が進行する住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸需要も乏しく、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は広範囲の代替競争関係にある住宅地に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地等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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[ ]	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
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	甘楽(県)-3 前年指定基準地の価格	[ 99.0 ]	100	100	[ 102.0 ]	18,000		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
	20,300 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 111.6 ]	100						
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況	[ 一般的要因 ] 少子高齢化により人口減少が著しいが、従来の農林主体産業から、道の駅を中心とする観光産業の振興にも力を注いでいる。					
	継続 新規 前年標準価格 18,800 円/㎡					[ 地域要因 ] 市街地の既成住宅地で生活利便性は概ね良好であるが、土地需要は低迷し弱含みで推移し、地価は以前として下落傾向。					
	-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	変動率		年間	-3.7 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 下仁田(県)-2, 群馬県, 群馬第2, 神林不動産鑑定株式会社.

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6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, (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) 対年標準価格等. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
下仁田(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	1,860,000 円	1㎡当たりの価格	8,250 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6日	(6)路線価	[令和5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5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番1				地積 (㎡)	226 ( )	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	都計外					
	1:2	住宅W2	住宅、店舗併用住宅等が混在する農村集落地域	南6.7m町道	水道	下仁田8.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東170m、西30m、南40m、北30m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	町西部山間部に存する旧宿場町	街路	基準方位北6.7m町道	交通施設	下仁田駅北西方8.8km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	市街地から距離のある少子高齢化が進行する住宅地域で、特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。										
(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			8,250 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	同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。町中心部付近の住宅地域で過疎化が進行しており需給は弱含み。需要の中心となる価格帯は土地は250m程度で200～250万円前後と言えるが、需要は弱く取引は僅少で低迷しており実態把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化が進行する住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸需要も乏しく、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は広範囲の代替競争関係にある住宅地に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地等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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号	公示価格	[ ]	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
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	
	富岡(県)-5	[ 96.5 ]	100	100	[ 101.5 ]	8,270		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	8,500 円/㎡	100	[ 101.5 ]	[ 99.2 ]	100						
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		8,600 円/㎡		[ 一般的要因 ] 少子高齢化により人口減少が著しいが、従来の農林主体産業から、道の駅を中心とする観光産業の振興にも力を注いでいる。			
	-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		[ 地域要因 ] 市街地から遠隔の生活利便性に劣る住宅地域で、需要は弱含みで推移し、地価は以前として下落傾向。			
	変動率		年間	-4.1 %	半年間	%	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					