

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	7,130,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 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	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	29,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月24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		富岡市富岡字天神基1339番4			②地積 (㎡)	202	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)2住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 90 m、南 60 m、北 60 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市街地を横断する国道254号の南側背後に位置する既成住宅地域	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	上州富岡駅 南東方800m	法令規制	(都)2住居 (60, 200)	
⑤地域要因の将来予測		当地域の土地利用に特段の変化は見られず、当面は現状の土地利用を維持しつつ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	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,300 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格	18,700 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	同一需給圏は富岡市を中心とする周辺市町を含む住宅地域である。需要者は市内在住の勤労者が中心であるが、需要は郊外の新興住宅地域が中心となっており、市街地の住宅地域に対する需要は弱い。また富岡製糸場の来場者も減少しており、商店街はかつての賑わいも見られず市街地の住宅地への影響は殆どない。このため、地価は弱含みの傾向が続いている。土地は200㎡程度で600万円～800万円程度であるが、新築戸建住宅の売り物件は見当たらない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	⑧ 地域要因	街路 0.0
	富岡-1	[98.6]	100	100	[105.0]	35,300	標準化補正	交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		画地 +5.0	行政 0.0	行政 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	③ 変動状況		[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,200 円/㎡	[]		[地域要因] 当地域が属する「富岡小学校区」の不動産需要は比較的底堅いが、需要動向は低調で地価は弱含みの状況が続いている。						
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	[]		[個別的要因] 個別的要因には変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[]								
② 変動率	年間	-2.5 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (富岡(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社コンサルティング4U), 氏名 (茂原 太年), 鑑定評価額 (3,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 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7日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月14日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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 (富岡市神農原字七五三木696番3), (2) ①範囲 (東700m, 西250m, 南150m, 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 (方位角地 +1.0, +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 19,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、富岡市郊外を中心に周辺市町村を含む住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。), (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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。), (8) 公示価格とした (16,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (20,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (19,700 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U
富岡(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	9,090,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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7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14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	富岡市藤木字原1085番				②地積 (㎡)	727	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300m、西200m、南200m、北300m				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35m、規模700㎡程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	山あいに存する農家住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	東富岡駅北東方4.7km	法令規制	都計外			
(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	12,500 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、富岡市を中心に周辺市町村を含む山あいの住宅地域一円で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。山あいの住宅地域のため生活利便性に難があり、また少子高齢化の影響を受け需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地の画地規模等によりまちまちであり、新築戸建住宅の売り物件は殆ど見当たらず、把握困難な状況である。											
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地は山あいの農家住宅地域に存し、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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
	標準地番号 甘楽-2	[99.4] 100	100 [101.5]	100 [126.5]	[100.0] 100	12,500	標準化補正	交通	0.0	環境	+24.0	行政
(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	+2.0
	藤岡(県)-5	[96.3] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	12,500	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	行政
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 12,800 円/㎡								
	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/㎡		[一般的] 人口減少が続く中、富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少や新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、商業地を中心に地価は下落傾向。 [地域] 山あいの農家住宅地域で、生活利便性等に難があり、地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みで推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-2.3 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
富岡(県)-4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号 (富岡(県)-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬県第2), 業者名 (有限会社君島不動産鑑定士事務所), 氏名 (君島 准逸). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (6,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 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15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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 (富岡市上高瀬1283番5), (2) 範囲 (東100m, 西130m, 南80m, 北70m), (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 27,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (富岡市内及び周辺町を含む住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (富岡-1, 35,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 28,200 円/㎡).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (富岡(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分会名 (群馬県第2), 業者名 (有限会社君島不動産鑑定士事務所), 氏名 (君島 准逸), 鑑定評価額 (2,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 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] 路線価又は倍率 (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (富岡市妙義町下高田字新光寺3085番4), (2) 範囲 (東200m, 西200m, 南50m, 北30m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (富岡市妙義町を中心とした住宅地), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (16,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 8,800 円/㎡)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
富岡(県)-6 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社君島不動産鑑定士事務所. Includes 富岡(県)-6, 群馬県, 群馬県第2, 氏名, 不動産鑑定士 君島 准逸. Also includes 鑑定評価額 4,110,000 円, 1㎡当たりの価格 6,150 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. Includes 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11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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 富岡市妙義町菅原字中宿939番1. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南200m, 北120m. (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: 方位三方路. (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: 同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町村を含む農家集落形態の住宅地一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た. (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地. (9) 指定基準地からの検討: 富岡(県)-5, 前年指定基準地の価格. (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, 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, ②変動率.