

| | | | | |
|---------|-------------|----------|-----------|---------------|
| 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 | 5,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,200 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7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14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 | 藤岡市下日野字中倉714番1 | | | | 地積 (㎡) | 764 () | 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 (その他) (土砂災害警戒区域) | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 一般住宅等も介在する山間部の農家住宅地域 | 南東5m市道 | 水道 | 群馬藤岡 9.2km | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 300 m、南 70 m、北 200 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 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 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 山あい存する農家住宅地域 | 街路 | 基準方位北 5.0 m市道 | 交通施設 | 群馬藤岡駅 南西方9.2km | 法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制 | |
| | 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 | 7,200 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 | 街路 0.0 地域要因 0.0 | 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +43.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 10,500 円/㎡ | [98.6] / 100 | 100 [100.0] | 100 [145.9] | [101.5] / 100 | 7,200 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | 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 +1.5 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 富岡(県)-5 前年指定基準地の価格 8,500 円/㎡ | [96.5] / 100 | 100 [101.5] | 100 [113.4] | [101.5] / 100 | 7,230 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | 前年標準価格 7,500 円/㎡ | | [要 因] 過疎化傾向にあり、不動産需要は乏しい。 | | | | | |
| | -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 -4.0 % | 半年間 % | [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。 | | | | | |
| | | | | [個 別 的 要 因] 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 | 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 | 6,780,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 31,100 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10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 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 | 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 | 藤岡市岡之郷字清水647番6 | | | | 地積(㎡) | 218 | 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 | 1中専(50,100) | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W1 | 一般住宅の中に農家住宅や共同住宅等が混在する住宅地域 | 西5.6m市道 | 水道、ガス | 新町490m | (その他) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東40m、西50m、南200m、北140m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m、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5.6m市道 | 交通施設 | 新町駅南西方490m 法令 1中専(50,100) 規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 新町駅から徒歩圏の一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域。対象地の北側で都市計画道路の用地買収が進んでおり、利便性が向上するものと思料するが、現段階において地価への影響はない。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 31,100 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2,200万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 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 +3.0 環境 +17.5 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 藤岡-5 | | 100 | 100 | [102.0] | 31,100 | | | | | |
| | 公示価格 | 38,400 円/㎡ | [100.0] 100 | [103.0] | [122.2] | 100 | | | | | | |
| (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 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 | [] | [] | | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 31,300 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | -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 -0.6 % | 半年間 % | | | | | | | | | |
| | 変動状況 | [要因] 一般的 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。 [要因] 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。 [要因] 個別的 個別的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 | 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 |
| 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5年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 32,000 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 | 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 | | | | |
| | 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 | 1低専(60,100) | | | | | |
| | 1:1 | 住宅LS2 | 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 | (その他) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西70m、南90m、北50m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m、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5.5m市道 | 交通施設 | 群馬藤岡駅北西方900m | 法令規制 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。旧藤岡総合病院跡地利用が計画されており、更なる利便性の向上が期待される。 | | | | | | | | | | |
| (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 二方路 | +2.0 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2,400万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 藤岡(県)-2 | 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 | 31,300 円/㎡ | [99.4] 100 | 100 [102.0] | 100 [77.4] | [102.0] 100 | 40,200 | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 40,200 円/㎡ | | | | | | | |
| | -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 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | | |
| | 変動状況要因 | <p>[一般的] 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-----|--------|-----|-------------|
| 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 |
| 藤岡(県)-4 | 群馬県 | 群馬第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 星 憲洋 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,650,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 33,000 円/m ² |
|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|

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 10日 | (6)路線価 | [令和 5年 1月] | 円/m ² | | |
| (2)実地調査日 | 令和 5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 | | | | | | 倍率種別 | 個別 |

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 | 藤岡市立石字立石 1 4 7 1 番 6 (北藤岡駅周辺 3 0 街区 2 0) | | | | 地積 (m ²) | 141 | 法令上の規制等 | 1 住居 (60, 200) | | | |
| | 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) | | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅の中に空地もみられる区画整理中の住宅地域 | 西6m市道 | 水道、下水 | 北藤岡 700m | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 110 m、南 80 m、北 40 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 市北部の区画整理進行中の住宅地域 | 街路 | 基準方位北 6.0 m市道 | 交通施設 | 北藤岡駅 南東方700m | 法令 1 住居 (60, 200) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 空地等も見られるが、区画整理中の発展過程にある住宅地域で、駅、幹線道路等への接近性に優り、良好な住環境を有しており需要は安定的である。今後は区画整理の進行に伴い住宅の集積が徐々に進むと推測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 33,000 円/m ² | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は藤岡市及び藤岡市に近い高崎市の住宅地域である。需要者は藤岡市在住の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心で、周辺市町村からの転入も見られる。街路街区の整然とし利便性に富む等良好な居住環境を形成しており、中心地等と比較して需要は相対的に高く、需給は比較的安定傾向にある。市場の中心的価格帯は、土地で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円、新築住宅で 2 0 0 0 万円 ~ 2 3 0 0 万円程度である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の戸建住宅が多い地域で、且つ基準地の画地規模が小さく、有効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 | 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 ²) | 内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 標準地番号 藤岡-3 | | | | | 33,300 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | 公示価格 | [100.0] | 100 | 100 | [102.0] | | 環境 | 0.0 | 環境 | -5.0 | 行政 | -1.0 |
| | 31,600 円/m ² | 100 | [104.0] | [93.1] | 100 | | 画地 | +4.0 | 行政 | -1.0 | 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 ²) | 内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 藤岡(県)-2 | | | | | 33,100 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.4] | 100 | 100 | [102.0] | | 環境 | 0.0 | 環境 | -5.0 | 行政 | 0.0 |
| | 31,300 円/m ² | 100 | [102.0] | [94.1] | 100 | | 画地 | +2.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (10)対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動状況の要因 | [要因] | | 多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 33,000 円/m ² | | | [地域] | | 区画整理が進行中で、徐々に住宅等の集積が進みつつある。 | | | | | |
| | -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 | | [個別的] | | 個別的な要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/m ² | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|----------|------------|--------------|
| 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 |
| 藤岡(県)-5 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 神林 宏明 |
| 鑑定評価額 | 5,580,000 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 | 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) | | | | |
| | 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 | (その他) | | | | | |
| (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 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 群馬藤岡駅 南西方11km | | 法令規制 | (都) (70, 200) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 空家も見られる少子高齢化が進行する既成住宅地域で、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 +2.0 | | | | | | |
| (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 | 同一需給圏は藤岡市内の住宅地域である。需要者は藤岡市に在住または通勤する自己住居を目的とする個人が中心である。規模が大きい農家住宅を中心とする旧来の農家集落地域で、土地取引は少なく需要は低迷している。市場に於ける取引が殆んど見受けられないため土地取引の中心価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中規模一般住宅が中心の非線引都市計画区域の既成住宅地域であるが、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。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、前年基準地価格等との変動率も考慮し、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 | 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 | 対象基準地の比準価格 (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 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (9) 指定基準地 | 指定基準地番号 | 前年指定基準地の価格 | 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 |
| | | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対年標準価格等の前か | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,000 円/㎡ -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/㎡ | | | | [一般的要因] 多野藤岡地域の中核エリア。中心市街地の衰退が顕著である。郊外は大型店の進展等により利便性が向上している。 [地域要因] 鬼石地区の中心部に位置するが、当該地区は人口減少の割合が高い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -3.8 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

| | | | | |
|---------|-------------|----------|-----------|--------------|
| 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 |
| 藤岡(県)-6 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 神林 宏明 |
| 鑑定評価額 | 2,610,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,850 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 | 藤岡市三波川字金丸1270番6 | | | | 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 | 都計外 | | | | | |
| | 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 | (その他) | (土砂災害警戒区域) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 350 m、西 150 m、南 40 m、北 40 m 標準の使用 | | | | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 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 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 過疎化の進行した山間部の農家集落地域 | 街路 | 基準方位北6.0 m市道 | 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) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 少子高齢化が進行する山間部の農家集落地域で、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 | | 5,850 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 | 同一需給圏は旧鬼石町の郊外および周辺市町村の農家集落地域一円である。需要者は藤岡市鬼石地区および周辺市町村に在住または在勤する自己住居を目的とする個人が中心である。規模が大きい農家住宅を中心とする旧来の農家集落地域で、土地取引はほとんど見受けられないため、市場に於ける取引の中心価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 山間部の農家集落地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。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、指定基準地等の検討も踏まえて、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 | | | | | |
| (9) 指定基準地 | 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] | 5,850 | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 8,500 円/㎡ | 100 | [101.5] | [140.1] | 100 | | | | | | |
| (10) 対年標準価格等の前 | -1 対象基準地の検討 | | | | 価格変動要因の | [一般的] 多野藤岡地域の中核エリア。中心市街地の衰退が顕著である。郊外は大型店の進展等により利便性が向上している。 | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | [地域] 山間部の農家集落地域で、人口減少、過疎化進行が顕著な地域である。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 6,050 円/㎡ | | | | | [個別的] 個別的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 | -3.3 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 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 |
| 鑑定評価額 | 7,430,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 19,600 円/m ² | |

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7日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月14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 | 藤岡市上大塚字城11番3 | | | | 地積 (m ²) | 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) | | | | |
| | 1.2:1 | 住宅W1 | 一般住宅のほかにも農地も見られる県道背後の住宅地域 | 北5.3m市道 | 水道 | 群馬藤岡 3.5km | (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 ² 程度、形状長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北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) | | |
| | 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推移していくものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,600 円/m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| (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 | 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 ²) | 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 |
| | 標準地番号 | 藤岡-7 | | | | | | 標準化補正 | 交通 0.0 | | 交通 0.0 |
| | 公示価格 | 14,200 円/m ² | [99.3] / 100 | 100 [102.0] | 100 [70.7] | [100.0] / 100 | 19,600 | 画地 +2.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 環境 -30.0 |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | その他 0.0 | |
| (9) 指定基準地 | 指定基準地番号 | 高崎(県)-27 | 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 ²) | 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 26,300 円/m ² | [97.7] / 100 | 100 [101.0] | 100 [129.3] | [100.0] / 100 | 19,700 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 交通 +5.0 |
| | | | | | | | | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | 環境 +27.0 | 行政 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | その他 0.0 | その他 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 20,100 円/m ² | | [要 因] 一般的 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 | 標準地番号 | | [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。 | | | | | |
| | | | | 公示価格 円/m ² | | [個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.5 % | 半年間 | % | | | | | | |