

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	6,800,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 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 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		館林市坂下町字坂下3119番5			②地積 (㎡)	226	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	1住居 (60, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス	渡瀬 450m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 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 12.0 m、奥行約 19.0 m、規模 226 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。			特記事項		特にない	
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		30,100 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで2,000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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	⑧ 地域要因
	標準地番号 館林-3		[ 99.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	30,100	標準化補正	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +31.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]	[ ]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(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 価格変動要因		[ 一般的要因 ] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,300 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[ 地域要因 ] 直近1年における坂下町の人口は減少し、世帯数は増加している。		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-0.7 %	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 (館林(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (たなか不動産鑑定士事務所), 氏名 (田中 聡一), 鑑定評価額 (7,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 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16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) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (館林市瀬戸谷町字瀬戸谷2240番24), ②地積 (224㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅W1), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南6m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (渡瀬 2.1km), ⑨法令上の規制等 (1中専 (60, 200)). (2) ①範囲 (東150m, 西100m, 南350m, 北0m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約15.0m, 規模200㎡程度, 形状ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: 一般住宅が多い住宅団地を形成する地域), ⑤地域要因の将来予測 (既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから...). (3) ①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 +3.0). (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (比準価格 34,100 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: 同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域. (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5事例を採用しており、規範性は高い. (8) 公示価格とした: ①代表標準地 (館林-3), ②時点修正 (99.2/100), ③標準化補正 (100/[100.0]), ④地域要因の比較 (100/[121.5]), ⑤個別的要因の比較 (103.0/100), ⑥対象基準地の規準価格 (34,100 円/㎡), ⑦内訳 (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). (9) 指定からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正 (100), ③標準化補正 (100), ④地域要因の比較 (100), ⑤個別的要因の比較 (100), ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳 (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). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (34,600 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, ③変動状況 (一般的要因: 人口は微減, 土地取引は増加, 建築着工は減少. 地域要因: 造成期から長期間経過しており, 取引は減少. 個別的要因: 個別的要因に変動はない.), ②変動率 (年間 -1.4%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,100 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		館林市新栄町字天神1923番4			②地積 (㎡)	304	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		1住居 (60, 200)  (その他) (60, 180)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートの中に空地も見られる住宅地域	東4.5m市道	水道、下水	館林 1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 350 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 23 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ発展的に推移すると予測する。地価水準については横這い傾向で推移すると予測する。			街路		基準方位北 4.5m市道			
(3) 最も有効使用の判定	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		34,100 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		10,300 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、館林市の圏域に位置する住宅地域である。需要者は館林市内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は、幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。市場の中心的価格帯は土地は200～300㎡程度で550～900万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地として利便性が良く周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	館林-3		[ 99.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 120.8 ]	[ 102.0 ] 100	34,000	標準化補正			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正				
(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		③ 変動状況		[ 一般的 ] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。						
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 34,100 円/㎡		[ 地域 ] 近年周辺では宅地開発が進んでおり、地域の不動産市況は安定的に推移している。地価は横這い傾向である。						
	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 ] 個別的的要因に変動はない。						
標準地番号		公示価格 円/㎡		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	港共同鑑定株式会社 群馬支所
館林(県)-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	15,200,000 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 32,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年4月8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	館林市緑町一丁目19番6「緑町1-19-6」			②地積 (㎡)	377 ( )	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)  (その他)			
	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					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	館林 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 350 m、南 250 m、北 100 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 15.0 m、奥行約 25.0 m、規模 377 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6.0 m市道	交通施設	館林駅1.3km	法令規制	1中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	40,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,300 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、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外縁に広がる既成住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で700~1000万円程度、土地建物合計で2000万円前後の一次取得者向けが中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は既成市街地の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である。共同住宅等の収益物件は地主による建物の収益性を求めた建築が主であって、土地の収益性を求める家主は少なく、土地評価の検討に値する収益価格は求められなかったことから収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を重視し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 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	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	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	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 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 新型コロナ感染症の影響で不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。							
	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 館林-3 公示価格 40,500 円/㎡			[ 地域 ] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向が続く。							
	②変動率 年間 -1.5% 半年間 -0.7%			[ 個別的 ] 要因の変動は特にない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (館林(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (たなか不動産鑑定士事務所). 2nd row: 館林(県)-5, 群馬県, 群馬第3, 氏名 (不動産鑑定士 田中 聡一). 3rd row: 鑑定評価額 (8,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 35,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 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), 29,000 円/㎡. (2) 実地調査日 (令和4年6月16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.

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 (館林市南美園町7番3外), ②地積 (226 ㎡), ⑨法令上の規制等 (1中専 (60, 200)). (2) ①範囲 (東500m, 西150m, 南250m, 北50m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約15.0m, 規模200㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 一般住宅、アパートが混在する区画整然とした地域), ⑤地域要因の将来予測 (既存の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから...). (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: 35,800 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法). (6) 市場の特性 (同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域...). (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5事例を採用しており...). (8) 公示価格 (代表標準地: 40,500 円/㎡, 標準地: 35,700 円/㎡). (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討: 36,200 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率: 年間 -1.1%, 半年間 %).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		館林市小桑原町字大道西959番11外				②地積 (㎡)	234	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	1中専 (60, 200)  (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東150m、西200m、南100m、北0m		②標準的使用		低層住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口約15.0m、奥行約15.0m、規模230㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項					
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準についてはやや下落傾向で推移すると予測する。				街路		標準方位北5.9m市道					
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状		+3.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		32,400 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、館林市の圏域に位置する住宅地域である。需要者は館林市内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は、幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅との競合もあり需要は弱含みである。市場の中心的価格帯は土地は200～300㎡程度で550～900万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は、市内の類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 館林-3	[ 99.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 127.7 ]	[ 103.0 ] 100	32,400	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	
(9) 指定基準地	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	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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 ] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。									
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 32,600 円/㎡		[ 地域 ] 地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要はやや弱含みで、地価は下落傾向である。									
	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 ] 個別的的要因に変動はない。									
標準地番号		公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -0.6 %		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  
館林(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
館林(県)-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,510,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 11日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 16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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		館林市大谷町字二本松13番20				②地積 (㎡)	254	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	1 低専 (50, 100)  (その他)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	成島 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 80 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅が多い住宅団地を形成する地域	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	成島駅 南東方1.1km	法令規制	1 低専 (50, 100) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含み傾向で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		33,500 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	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市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。住宅団地内で利便性は高いものの市街地からやや遠く、選考性はやや劣る。土地は250㎡程度で800万円程度、新築戸建物件は2,200万円程度の物件が必要の中心となっている。											
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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	0.0
	標準地番号 館林-3	[ 99.2 ]	100	100	[ 101.0 ]	33,500	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+7.5
	公示価格 40,500 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 121.2 ]	100		環境	0.0	画地	行政	+10.5	
							行政	0.0	その他	行政	+2.0	
							その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通		環境	交通	
		100	[ ]	[ ]	100		画地		行政	行政		
							その他			その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[ 一般的 ] 人口は微減、土地取引は増加、建築着工は減少。区画整理地区では供給過剰で空地増、郊外や調整区域は取引減少。コロナの影響小。							
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 33,900 円/㎡		[ 地域 ] 造成期から長期間経過しており、取引は減少。市内での相対的な選好性はやや劣る。取引は建付地中心で低廉な取引も散見される。							
	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 ] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間	-1.2 %	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 (館林(県)-8), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (たなか不動産鑑定士事務所), 氏名 (田中 聡一), 鑑定評価額 (7,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,000 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16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) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (館林市西高根町4番12), ②地積 (222㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅, 共同住宅が多く見られる区画整理済の住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北西6m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道, 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (館林 2.9km), ⑨法令上の規制等 (1中専 (60, 200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東50m, 西400m, 南350m, 北200m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約15.0m, 規模200㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 一般住宅, アパートが混在する区画整然とした地域), ⑤地域要因の将来予測. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法). (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 (代表標準地 館林-3, 公示価格 40,500 円/㎡). (9) 指定からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (33,400 円/㎡), 変動状況 (変動率: 年間 -1.2%, 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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. 館林(県)-9, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士. 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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, 円/㎡, 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, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象標準地の個別的要因, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象標準地等の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和4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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. 館林(県)-10, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士. 鑑定評価額, 7,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,600 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 館林市堀工町字遠山1900番239. (2) ①範囲: 東100m, 西300m, 南100m, 北500m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (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 31,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる市内および周辺町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである. (8) 公示価格とした: 代表標準地 館林-3, 公示価格 40,500 円/㎡. (9) 指定からの検討: 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. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 11,200,000円 and 1㎡当たりの価格: 36,800円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 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4年7月1日, 令和4年6月25日, 令和4年7月8日, 正常価格, 30,000円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 館林市つつじ町547番23. (2) 近隣地域: 東250m, 西50m, 南250m, 北100m. (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 36,800円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた. (8) 公示価格: 40,500円/㎡. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 37,000円/㎡. Includes 変動率: 年間 -0.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-12	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	館林市羽附町字上志柄1807番1外				②地積 (㎡)	538	⑨法令上の規制等	「調区」(70, 200)				
	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	館林 3.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 900 m、西 500 m、南 300 m、北 400 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 30 m、規模 540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	小学校に近い既成の住宅地	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	館林駅 南東方3.4km	法令規制
(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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 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、館林市郊外及び周辺町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は館林市郊外及び周辺町内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。幹線道路の背後に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱含みである。市場の中心的価格帯は土地は200～300㎡程度で550～900万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の農地等の中に一般住宅等も見られる住宅地域で、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価格は試算できない。比準価格は、市内の類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、地価公示標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 2.0	行政 0.0	その他 0.0
	館林-11	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 112.3 ]	[ 103.0 ] / 100	19,300	標準化補正	街路 0.0	交通 -1.5	環境 +14.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[ 一般的要因 ] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。								
	前年標準価格	19,500 円/㎡			[ 地域要因 ] 地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱含みで、地価は下落傾向である。								
	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 ] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格											
	②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%								