別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 13日提出
昭和(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
昭和(県)-1	群馬県	群馬第１	氏名	不動産鑑定士　原　孝幸　印

鑑定評価額	6,400,000 円	１㎡当たりの価格	10,300 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　9日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	利根郡昭和村大字川額字堂面１３８７番			②地積(㎡)	621 ( )	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
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域	西3.5m村道	水道、下水	岩本 4km	(その他) (土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東 120 m、西 50 m、南 180 m、北 200 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡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 ３．５m村道	交通施設	岩本駅 南東方4km
		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面下落基調で推移すると予測する。					

(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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,300 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	同一需給圏は昭和村及びその周辺市に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。住環境、利便性ともに劣る農村集落地域内にあり、土地需要が乏しく依然として地価は下落基調で推移している。土地は５００㎡程度で５００万円程度、新築戸建物件は１，６００～２，０００万円程度の物件が需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	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋川-7	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	地域要因
	公示価格 17,300 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [166.1]	[100.0] / 100	10,300		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 +3.0 交通 +1.0 環境 +55.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 沼田(県)-5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [170.6]	[100.0] / 100	10,300		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 +1.0 交通 +3.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 10,400 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/㎡ ②変動率　年間 -1.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。 [地域要因] 村役場の新庁舎建設が２０２３年５月の供用開始を目標に決定された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 13日提出
昭和(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
昭和(県)-2	群馬県	群馬第１	氏名	不動産鑑定士　原　孝幸　印

鑑定評価額	3,930,000 円	１㎡当たりの価格	11,900 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　9日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	利根郡昭和村大字糸井字八幡木５３５番４			②地積(㎡)	330 ( )	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
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域	東3.5m村道	水道、下水	沼田 4.6km	(その他) (土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東 180 m、西 140 m、南 100 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 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡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 ３．５m村道	交通施設	沼田駅 東方4.6km
		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)				
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面下落基調で推移すると予測する。					

(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 0.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,900 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	同一需給圏は昭和村及びその周辺市に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。小学校、昭和村役場等の利便施設への接近性が良好であるが、街路条件が劣っており、依然として地価は下落基調で推移している。土地は３００㎡程度で４００万円程度、新築戸建物件は１，６００～２，０００万円程度の物件が需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	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋川-7	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 17,300 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [144.0]	[100.0] / 100	11,900	地域要因	街路 +3.0 交通 -7.0 環境 +46.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 沼田(県)-5	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [147.8]	[100.0] / 100	11,900	地域要因	街路 +1.0 交通 -5.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,100 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/㎡ ②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。 [地域要因] 村役場の新庁舎建設が２０２３年５月の供用開始を目標に決定された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。