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

| | | | | | | · 🗕 ۱ · (/ / / / | | |
|--------------|-----|-------------|-----|-------------|------|-------------------|--------|------|
| 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 | 研究所記 | 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 | | ED |
| 鑑定評価額 | | 6 400 000 円 | 1 | l m³当たりの価格 | | | 10 300 | 円/m² |

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) | [令和 3年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|----------------------|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 3年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | (6)路線価 | 倍率種別 | 1.1 10 |
| (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

| <u>ш/Сп іш іл. ч</u> | ル人に | の理由の要 | <u> </u> | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|-----------------------------------|--|--|--|---|--|--|-------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| | | │末 菻 | は 郡昭和村 オ | 大字川額字 | 堂面138 | 地積 (㎡) | | | 法令 | たの規制 | 等 | | | |
| 形状 | | | 用の現況 | 周辺の対況 | 土地の利用 | 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 岩本 4km | | | 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 | J道 | 水道、下水 | | | | (その他) (土砂災害警戒区域) | | |
| 範囲 | | 東 120 m. | . 西 50 | m、南 1 | 180 m、北 | 200 m | 標準的 | り使用 低層 | |] | | | | |
| 標準的画 | 動地の | 形状等 | 間口名 | 約 25 | m、奥行 糹 | 句 20 | m、規模 | 5 | 500 ㎡程 | 度、形物 | け 長7 | 方形 | | |
| 地域的特 | 持性 | 特記: | ない | | 街:3 | 犨方位 北 .5 m村道 | 交 | 迪 南東方 : | ₹ 54km | | ` | 都計外 (土砂災 | 害警戒区域 | 范) |
| | | 学 块 | | | <u> </u> | | 1111 | nX . | | | 水水中リ | | | |
| 地域要因 将来予測 | [[] | 現状を維持 | 農家住宅が すると予測 | 混在する県 する。地値 | 県道背後の ■は当面下落 | 農村集落地 落基調で推 | 域であり 移すると | 、地域内に 予測する。 | 格別の | 变動要因 | はない | ことから | ら、当分 | の間、 |
| 最有効使用の |)判定 | 低層住宅地 | | | | | | (4)対象基 | | 方位 | | | | 0.0 |
|)鑑定評価の手法 | | 取引事例比 | 咬法 比準 | 価格 | | 10,300 |) 円/㎡ | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| の適用 | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 横算 | !価格 | | / | 円/mi | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | / | / 円/㎡ | | | | | | | |
| 市場の特性 | | ト洛基調で | 隹移 してい | る。土地は | D市に存する t環境、利便 t 5 0 0 m程 | 6住宅地域 便性ともに 程度で50 | 。主な需 劣る農村 0 万円程 | 要者は昭和 集落地域内 度、新築戸 | ロ村内にから すにあり、 「建物件」 | 居住又は 土地需 は1,6 | 通勤す 要が乏 00~ | る個人 ⁷ しく依然 2,00 | であり、 然として: 0 0 万円: | 司一需 地価は 程度の |
| ・検証及び | 鑑定定の | が乏しいた。 標に価格決! | め、収益価 定されるこ | 格は試算し とが一般的 | っない。対象 oであるため | st基準地は り、市場性 | 居住の快 を反映し | 適性を重視 た実証的な | する住 | 宅地域内 | にあり. | 、取引化 | 価格の水 | 準を指し |
| 規 価 標 準 格 | 代表標準地標 | | 標準地 | 時点 標準化 修正 補正 | | 地域要 因の比 較 | | 対象基 の規準 (円/ | 準地 価格 内 /㎡) 訳 | 標準交環 | 通 0.0 | 0.0 壜 | 域 交通 要 環境 | +3.0 +1.0 +55.0 |
| | 公示価格 17,300 円/㎡ | | | [99.2] 100 | 100 [100.0] | | [100.0] 100 | 10 | ,300 | 正行 | 政 他 | 0.0 | .0 ^凸 行政 .0 その他 | |
| 指別 か ら | | | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | の比準 | 価格 内 | 準 交化 環 | 通 | 0.0 域 | 街路 交通 環境 | +1.0 +3.0 +64.0 |
| カロ(宗)-5 前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡ | | - | [98.3] 100 | 100 [100.0] | 100 | | , | | 7 補 画: 6:00 行: | | 0.0 | 行政 その他 | 0.0 | |
| ・年標準価格等からの検討 -2 村 2 | 継続 年準 日本 一大 一 一 一 一 大 一 大 一 大 一 大 一 大 一 大 一 大 一 | 新規 準価格 也が共通地点 也点)である 標準地 番号 格 | 10 (代表標準 場合の検記 標準地 | ≢地等と 寸 円/r | 『n 個格形成要因の 「m m m m m m m m m m m m m m m m m m m | 要 囚 域 要 因 。 | 状況の対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では | にあるが、 場の新庁舎 れた。 | 個人消費 | ナウイル: 貴を中心 2 0 2 3 ² | ス感染 | 症の影響 としては | は持ち直 | してい |
| | T | T | TEK TE | 「住居表示」 | 「住居表示」等 利根郡昭和村大子川額子 形状 敷地の利用の現況 周辺のの状況 の状況 の表現では、 一般住宅をといる。 一般住宅をといる。 一般住宅をといる。 一般性では、 持にない 事項 世域の特性 持にない 事項 世域の特性 持にない 事項 世域の特性 持にない 事項 世域の時性 根標準を記述 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日間 日 | 「住居表示」等 利根都昭和村大子川額字室面 1 3 8 新地の利用の現況 周辺の土地の利用の状況 一般住宅、農産資後 一般住宅 る県道域 一般住宅 る県道域 大部で 東京 一般住宅 の農村 集落 大部で 東京 一般住宅 の農村 集落 大部で 東京 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般性 大部で 東京 一般住宅 ・ 一般性 大部で 東京 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般住宅 ・ 一般性 大部で 東京 一般住宅 ・ 一般性宅 ・ 一般性 ・ 一种性 ・ 一种 | 下住居表示 等 利根都昭和村大字川額字室面1 3 8 7 番 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道の状況 一般住宅、農家住宅 が混在する県道背後 の農村集落地域 一般住宅、農家住宅 が混在する県道背後 の農村集落地域 技術来予測 現状を維持すると予測する。地価は当面下落基調で推 現益 現益 現益 現益 現益 現益 現益 現 | 下住居表示」等 利根郡昭和村大学川饒学室面1387番 接面道路の状況 | 下住居表示」等 利根郡昭和村大子川龍子室面1387番 接面道路の状況 供給 投理施設状況 大道 投理施設状況 大道 大道 大道 大道 大道 大道 大道 大 | 形状 敷地の利用の現況 | Teter | 下住居表示」等 利根郡昭和村大学川閣学室面 1 3 8 7 書 (mi) () () | 下住関表示 | 「住居表示」等 利根部昭和叶大子川朝子室面 1 3 8 7 音 |

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

| | | | | | | · 🗕 i i i i i i i i i i i i i i i i i i | | |
|--------------|-----|-------------|-----|-------------------------|------|---|----------|------|
| 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 | I m ² 当たりの価格 | | | 11 900 F | 9/m² |

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) [令和 3年1月] 路 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------------------|--------------|
| (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 倍率種別 | 1.1 10 |
| (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

| 2 鑑江 | ≧評価額の決定 | <u> の埋田の</u> | 安日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|------------------------|---------------------------|-------------------|---|--|-------------------|--------------------------|-------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------|--|------------------------|-----------------------|---------|--|--|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 114P 222 | 17c+' | | 11. ±155 · | | - | | | | 地積 | Į | 330 | 法令 | 上の規制 |]等 | | |
| | 「住居表示」 | 等 | 村根都昭 | 杣村ブ | 大字糸井字 | -八幡木 | 5 3 | 5 畓 4 | | | | (m²) | (|) | | | | | |
| 基準地 | 形状 | | 利田のE | 目記 | 国辺の | 土地の利 | 11 🖽 | 按面: | 首敗の | 14:12 | 供給 | , | , | | D ±7±151 | | | | |
| 地 | 形状 敷地の利用の理 | | | | の状況 | | 他の利用 接面道路の | | | 17.71 | 処理施設状況 | | | | の一都計外 | 都計外 | | | |
| | 部形 1.5 | 住宅 W2 | | | 農家住宅、一の中に農地がる農村部の住 | | | 「見られ | | | 水道、 下水 | 沼田 4.6km | | | ' | (その他) (土砂災害警戒区域) | | | |
| (2) | 範囲 | 東 180 | m、西 | 140 | m、南 | 100 m | 、北 | , 100 m | n 標 | 準的係 | 使用 低層 | · 曾住宅 ^均 | <u>t</u> | | | | | | |
| 近 | 標準的画地の | 形状等 | | 間口 糸 | 的 15 | m、奥í | 亍 約 | 20 | m、 ŧ | 見模 | 3 | 00 m² | 呈度、 | 形状 | 長方形 | | | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記 | 寺にない | | | 街 | 基準 3. | ≢方位 | IIII C | 交通 | 沼田駅東方4. | (6km | | 法令 | 都計外 (土砂災 | 害警戒区域 | | | |
| | | 事項 | 事項 | | | 路 | | | | 施設 | - | | | 規制 | : | | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 農家住宅間、現場 | こ、一般信 で維持で | 主宅のすると | 中に農地7 予測する。 | が見られ 地価は | る農 | 農村部の住 下落基語 | 宅地域 で推利 | 或であ 多する | り、地域 と予測す | 内に格 る。 | 別の変 | で動要因し | はないこと | こから、 | 当分の | | |
| | 有効使用の判定 | 低層住宅 | | | · 20 | ی بسرات | <u> </u> | - 1 /H W- | 3 13 | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | 方位 | | | | 0.0 | | |
| (5)鑑 | 定評価の手法 | 取引事例 | 引事例比較法 比準価格 | | | | | 11,90 | 0 円/ | | の個別! | | 形状 | | | | 0.0 | | |
| <i>ත</i> | 適用 | 収益還元 | 法 | 収益 | 価格 | | | / | ′円/ | m² | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | ·価格 | | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発 | 法による | 価格 | | / 円/m² | | | | | | | | | | | |
| (6)市均 | 場の特性 | 給圏外か 依然とし | ゝらの転ん て地価に | 人者はま | びその周i 少ない。 <u>/</u> 基調で推 が需要の「 | 小学校、 多してい | 昭和る。 | コ村役場等 十地は3 | の利信 | 更施設 | への接近 | 性が良 | 好では | 5るが、行 | 封路条件 <i>1</i> | バ劣って | おり、 | | |
| `´ • † | | が乏しい 標に価格 | Nため、 ひ均衡 | X益価 いるこ こも留 | 地で自用目格は試算し 格は試算し とが一般的 意のうえ、 | しない。 りである | 対象 | 送準地は)、市場性 | 居住のを反りとおり | D快適 快した D決定 | 性を重視 実証的な した。 | する住活格で | 宅地があると | 対内にあり |)、取引信 を採用し、 | 断格の水 | 準を指 | | |
| (8) 公規 | | 票準地 標準地 等号 渋川-7 | | 時点 修正 | 標準補正 | | 地域要 因の比 較 | | 別的 | 対象基準 の規準(円/ | 準地 価格 内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 要 | 街路 交通 環境 | +3.0 -7.0 +46.0 | | | |
| 、公示価格を | 公示価材 | 各 | ,300 円 | /m² | [99.2] | 100 | | 100 | [100. | .0] | , | ,900 | 補正 | 画地 行政 | 0.0 0.0 | 行政その他 | +3.0 | | |
| (9) | 指定基準 | 地番号 | | | 時点 修正 | 標準補正 | 化 | 地域要 因の比 | 要团 | 別的 | 対象基準 の比準(| 準地 価格 7 | 橝 | その他 街路 交通 | 0.0 0.0 0.0 域 | 街路 交通 | +1.0 | | |
| 定ら | 17.7.11 | 沼田(県 | | | | | \perp | 較 | 比車 | 交 | (円/ | m²) 🗐 | 準化補 | 環境 | 0.0 域要因 | 環境 | +54.0 | | |
| 指定基準地がらの検討 | 前年指定 | 基準地の 17 |)価格 ,900 円 | /m² | [98.3] 100 | 100 | _ - [(| 100 [100.0] 147.8] | | | 11 | ,900 | 止 | 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 | | |
| (10) 対 年 象 標 | -1 対象 ら 継続 の 前年標 | | | | | でである。 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | | | 一般的 | | | | | は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しいるが、個人消費を中心に基調としては持ち直してい | | | | | |
| 対象基準地の前年標準価格等か | 検 討 -2 基準 ⁵ 同一 ⁵ 代記 | 地が共通が 地点)でで 長標準地 | ある場合 | | | 形成要因 | 状 況 | [地 域 要 因 | | | 役場の新庁舎建設が2023年5月の供用限された。 | | | | | 開始を目標 | 票に決 | | |
| 前が | 公示価 | 番号 格 | | | 円/ | m² O | | 個別的 [要因 | | 別的 | 要因に変 | 動はな | ιı. | | | | | | |
| 1 | 変動率 | 年間 | -1.7 % | 半年間 | 卣 | % | | | | | | | | | | | | | |