

鑑定評価書 (令和5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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Row 2: 沼田(県)-1, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 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: 沼田市利根町追貝字原開戸216番1. (2) 範囲: 東350m, 西200m, 南100m, 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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 11,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で、戸建住宅と農地等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (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. (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. (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 11,300 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 -1.8% 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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. Includes details for 沼田(県)-2, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information on location (沼田市上原町字横塚街道1711番6), area (281 m²), and various price comparison methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
沼田(県)-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	27,900 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]	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	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	沼田市薄根町字塚田3298番6				地積 (㎡)	232 ()	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)1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西200m、南50m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約14.0m、奥行約18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	市域西部、段丘下部に位置する郊外の住宅地域	街路	標準方位北4.0m市道	交通施設	沼田駅北西方700m 法令規制 (都)1住居 (60, 160)								
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	一般住宅を主体とした市街地郊外の住宅地域で、特段の地域変動要因は見られず、現状維持傾向にて推移することが予測される。人口減少等の影響から需要は鈍化、地価は下落傾向で推移することが予測される。													
	(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	27,900 円/㎡				内訳								
	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	同一需給圏は沼田市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は沼田市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は駅や市街地へのアクセス性に優れるが、段丘下部であることや周辺街路の整然性等に欠けるため選好性は弱い。また、人口減少や地域経済の停滞の影響から需要は鈍化している。土地は900万円前後、新築の戸建住宅は2,300万円程度の物件が取引の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既存住宅地域で、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の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、標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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号	沼田-2	[99.5]	100	100	[102.0]	27,900	内訳	交通	0.0	環境	+33.0	行政	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	沼田(県)-2	[99.2]	100	100	[102.0]	27,900	内訳	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格	36,800 円/㎡	100	[102.0]	[131.0]	100	27,900	内訳	その他	0.0	街路	0.0	交通	-3.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	28,300 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。					
	-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/㎡				[地域要因] 一般住宅を中心とした市街地郊外の住宅地域。特段の地域変動要因は認められない。人口減少等の影響から需要は鈍化。					
										[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
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	(有)石川不動産鑑定士事務所
沼田(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	5,890,000 円		1㎡当たりの価格	22,400 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]	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	路線価又は倍率	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	沼田市下久屋町字上原968番4外				地積(㎡)	263	法令上の規制等	(都)(70,200)			
	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)					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西150m、南80m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	幹線道路、店舗等にも近接し、生活利便性、交通利便性の良好な地域。	街路	基準方位北5.3m市道	交通施設	沼田駅北東方5.6km	法令(都)(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	収益還元法	収益価格	10,500 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	同一需給圏は沼田市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建てで2400万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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					
(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	-2.0 +2.0 +60.0 0.0 0.0
	沼田(県)-2 前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[100.0]	22,400						
(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	22,600 円/㎡	[要 因]	新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示すが相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。					
	-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	公示価格		円/㎡	[地 域 要 因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。			
変動率	年間	-0.9 %	半年間	%	[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (沼田(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (8,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (沼田市白沢町高平字前原165番4), (2) 近隣地域 (東200m, 西60m, 南50m, 北50m), (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 17,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は沼田市を中心に隣接の利根郡を含む広域的な住宅地域の範囲), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (過疎化が進行する農村部の住宅地域), (8) 公示価格 (代表標準地 沼田-3, 公示価格 17,100 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) 対年標準価格等の前か (対年標準価格 17,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%)

鑑定評価書 (令和5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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 沼田(県)-6, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

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: 沼田市利根町老神字ヲ口地250番1外. (2) 範囲: 東70m, 西70m, 南150m, 北150m. (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 10,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅、空地等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率.