鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 藤岡(県)-1 宅地-1

						10:3:1 0 (- 1 - 1		
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定	土事務所			
藤岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁	治		
鑑定評価額		5 310 000 円	1	I m²当たりの価格			6 950	円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価	日本種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		101.4	704	_
子中倉714番1		地積		法令上の規制等
		(m²)	, ,	
周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況 供 処理 設状	施接近	な交通施設との の状況	都計外
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 9.2km	岡	(その他) (土砂災害警戒区域)
	200 m 標準的使用	 戸建住宅地	 !	
約 22.0 m、奥行 約	30.0 m、規模	764 m²程	· 星度、形状 長	方形
	方位北 武 群原	馬藤岡駅	:+ ^	都計外 (土砂災害警戒区域)
街 5 m	市道 交通 南郊 施設	当万 9.2km	法令 規制	(工妙灰古畫成區域)
: : : : : : : : : : : : : : : : : : :	 生行等により、土地需要に	は低迷を続	────────────────────────────────────	は衰退傾向で推移する
	(4)対象	·基準地 7	方位	+1.5
準価格	6,950 円/㎡) の個	別的要		
益価格	/ 円/㎡			
算価格 	/ 円/㎡			
発法による価格	/ 円/m²			
を日的とした地元地縁者	する農家住宅地域一円。3 が中心である。住宅地域に 也取引は少なく需給動向に れない。	† 幹線道路	沿いやその背後	に占在的に住宅地域を
内であり、賃貸需要が少 宅地域内であり、周辺地	別から求めたもので、実 なく賃貸市場が成立してい 或の取引動向が価格形成 沓まえ、鑑定評価額を上詰	1ないため、 こ影響を与え	、適用を見送っ えていることか	た。基準地は低層戸建
時点 標準化 修正 補正		基準地 準価格 内 円/㎡) 訳	標 街路	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +1.0
	較 比較 (円/㎡) 訳	1.2m	0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +49.0 0.0 石政 0.0
[99.0] 100 100 [100.0] [100 149.0] [101.5]	6,950	止 行政	0.0 日 行政 0.0 0.0 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.
時点 標準化 修正 補正	因の比 要因の の比	基準地 洋価格内	標 街路 準 交通	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 +1.0
[97.6] 100 100 [101.5] [100 [101.5]	円/㎡) 6,940	正	0.0 5 0.0 0.0要 環境 行政 その他 その他 0.0
	⁻ 般的 , 県南西部の中	 中心的都市 ⁻ るが、郊外	であるが、人口	0.0 減少が続き中心部も衰 も見られ利便性は向上
要	地 域] 既存の農家信 要 因	主宅地域でる	あり、地域要因	に大きな変動はない。
円/㎡	個別的 個別的要因的 要 因]	こ変動はない	, I _o	
1	模割 要 「	要 要 因 を 因 を 因 を 因 を B	要 要 B B B B B B B B	要

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 藤岡(県)-2 宅地-1

						滁門(末) 4	70/6	<u> </u>
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)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	神林	宏明		
鑑定評価額		6.760.000 円	1	I ㎡当たりの価格			31.000 円/1	'n

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6)路	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	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					

	证此計	伽観の決定	.の理田は	リ安日																	_
(1)	所	在及び地番	並びに												地利	責	2	18	法令.	上の規制等	
		「住居表示」	<u>~</u>	藤岡市岡]之郷号	字清水 6	4 7	番 6							/ m²	١,	,	`			
															(m²		()			_
基準地	形	状	敷地(の利用の現	見況	周辺 の状		他の利用		接面道	[路の	状沉		供給 処理施 設状況			交通旅 状況	色設との	1 中専 (50, 1	00)	
	1:1.	5	住宅 W1				共同化	中に農家 主宅等か 宅地域		西5.6m市	i道			水道、 ガス	新町 490m				(その他)		
(2)	範	Ħ	東 40	m、西	50	m 南	200	m ±	lt.	140 m	梅	準的	讨使	田戸道	建住宅均	ttb			1		ㅓ
		<u>□</u> 準的画地の			間口が			奥行 :			m、				00 m²		₹ Ⅱ /	₩ E -	 方形		\dashv
近隣地					티니 #	יו עיז) 111	-				兄(天				作王乃	え、 ガシ	1/1 🔯			\dashv
地	地	域的特性	特記	特になし						方位:北	5.	交:	谣	新町駅				法令	· 1 中専 · (50,10))	
域			1700					ם : נבו	Ш	市道		χ.	<u> </u>	南西方	490m			14 4	. (00, .0	,	
			事項					路				施	設					規制			
												,,,,,	-					7,0.153			
		域要因の 来予測		から比較的 では地価/					が氵	昆在する何	主宅均	也域。	、 文	対象地の	北方で	で都	市計画	道道路の	買収が進	行しているが	ï
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住:	宅地									(4)	対象基準	進地	方	ſτ̈			+2.0	١l
(5)釒	濫定言	平価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格				31,000	円/		(.)	の個別的 因	的要	,,	- -				
	の適月	Ħ	収益還	元法	収益	価格				/	円/	m²									
			原価法		積算	価格				/	円/	m²									
						法によ	る価格			/	円/	m²									
(6) ī	市場の	D特性	者世帯が	が大半をこ	らめる。 こ対す	。当地 ^坂 る需要の	域は駅 O動き	(接近性)	に ie・	やや優れる く、需給動	る住写 動向に	包地は	域で	であるが 引含みと	、小学 なって	₽校	が遠く	(、周辺)	で街路条	的とした勤労 件がやや劣る 後で700万	5
) 	・検証 評価客	正及び鑑定	が現実的例から記	りでないた	こめ、 €証性	収益価 ^権 が高く記	各の討 说得力	算は断え	念し	ノた。 需要	要の「	中心	が自	∄己用住	宅であ	5る	ことか	いら、居っ	住目的で	想定すること 取引された事 討を踏まえ、	
	里由	少主					77C°	抽油ル		+ 4 + 北 西	/III 9	미선	1	計 色甘物	往北	٠.	/:	t: 04	1	仕こ0夕	_
(8)			標準地	標準	אה	時点		標準化		地域要		別的	1	対象基準	年地	为訳	票	おいる	地	街路	
、公示価格をした	見価	標準地額	音号			修正		補正		因の比		因の		の規準化	四格山	시 / ID /	声 3 レ ਜ	泛通	域要因	交通	
温温	≠俗│		_							較	比			(円/	<u>m)</u>	ハー ネ		環境	一一一	環境	
脚に	-,	公示価村	苔			ſ	1	100		100		1				İ	F 🖺	画地		行政	
をた	-			田	/ m²	100	_,	1	r	1	100	<u></u>						亍政	-	その他	
				13	,		'·											D他			
(9)		指定基準	地番号			時点		標準化		地域要		引的		対象基準				 野路	地	街路	
指定基準地	۱۱ (修正		補正		因の比	要	因の		の比準化		为以	基 3	泛通	域要因	交通	
定	<u> </u>									較	比	詨		(円/	m²) =	沢灯	Ľ ij	睘境	署	環境	
基 0	Š	前年指定	基準地の	<u></u> の価格			,	400		400		٠,				1	Ħ Î	画地		行政	
华格	7			_	, 2	<u> </u>		100	_	100 [1		亍政		その他	
1 D D	ן ני			H	/m²	100]	l]	100	U					その				
(10)		-1 対象	基準地の	(検討		1				一般的		2, 甲3 8	狭形	記さまる	山坊て	- 11			出の専造	 が顕著である	\dashv
(· · · /		継続		新規				価 変	[要因									が向上し		I
タゼ	± ⊘	前年標		391796	21	,100 円	1 / m²	価 変格 動		У 🗀	·	,,,,		., (,_				131212			
基準	上検			TIL F (/\)] / 111	形狀			_										
準値	[計			地点(代				格形成形	Г	地域										計画道路の買	
対象基準地の前の対象を	<u> </u>			ある場合		J		要加	_	要 因		メルゴ	Ľ 1.	10 (11	ວ // 、	玩·	± Cla	Y1四1四(人)	ル影響は	感じられない	'
の	5	代表	₹標準地	標	準地			点の			۰										I
BU 7.	۱,	標準地	番号					の	г	個別的	- 1E	固別的	的要	医因に変	動はな	<u>۱</u> ا	•				
		公示価	格			F.]/m²		L	要因	٦					•					- [
	l	変動率		-0.3 %	半年問		%	_													

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 藤岡(県)-3 宅地-1

						七地门
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	 I ㎡当たりの価格		40,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	32,000	円/㎡
	令和 6年 6月 15日	 (5)価格の種類	│ │正常価格	路線価	路線価又は倍率		倍
		(の) 四寸日のブリ主大兵	TT-173 M714	一価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	定評価額	の决定	.の埋田の)要旨															
(1)	所在及	び地番	並びに		田亭一	レノ匠っり	6 来 2 2						地積	Ī	182		法令	上の規制	制等
	「住居	【表示 」	等	膝凹巾膝	四子 /	とノ原78	り留32						(m²)) ()			
基準地	形状		敷地σ	の利用の現	況	周辺の の状況	土地の利用	FI	接面道	路の岩	状況	供給 処理施 設状況		な交 (の状	通施設 況	との	1 低専 (60,		
	1:1		住宅 L S 2			一般住宅 区画整然 地域	が建ち並る とした住宅	Si i	西5.5m市 背面道	i道、		水道、ガス、下水	群馬菔 900m	題			(その他	1)	
(2)	範囲		東 100	m、西	70	m、南	90 m、	北	50 m	標準	丰的信	使用 戸鎖	建住宅均	t t					
近陽	標準的i	画地の	形状等	F	間口 糸	勺 13	m、奥行	約	15	m、規	模	2	00 m²	呈度、	形状	ほに	ぎ長方牙	纟	
近隣地域	地域的特	特性	特記事項	パープル ク	タウン	北の原	街:5	準7 · · ·	5位:北 5 m市道		交通 施設	1000				法令 規制	1 低専 (60,	100)	
	±₩± + #== [Π.σ.	## E I E /		\ →⊥ - 4/1	38 7% I + /	> 競人字田	ш	+++	>. † 7.1–	/ - ==	. 4.5	红化去料	. 1-1	47 -s +		; 	小人户	ロナルエリ
	地域要[将来予	凶の 測	群馬県14 用が計画	Eモ供給で Tされてま	x在か! タり、!	翔発した? 更なる利値	ð譲住宅団 更性の向上	地。 が其	市内甲/ 月待され	い部に る。	114直	し、生活	i利伊性	よ尺	好でめ	၁ ေ	日滕 河	総合病院	,
(3)	最有効使用	の判定	戸建住宅					(4	1)対象基	進地	方位					+2.0			
(5)釒	鑑定評価 <i>σ</i>)手法	取引事例	比較法	比準	価格			40,200	円/r		の個別		二方	路				0.0
	の適用	-	収益還元	法	収益	価格			/	円/r	n²								
			原価法		積算	価格			/	円/r	n²								
			開発法		開発	法による値	価格		/	円/r	n²								
(6) 7	市場の特性		同一需給 目的とし い住宅団 格帯は画	合圏は藤岡 ルた個人が 団地であり 団地規模 2	間市内だ が中心で り、旧i と 0 0 i	及び旧新聞 で、周辺で 藤岡総合編 ma程度で、	丁を含む一 5町からの 5院跡地利 土地は約	般転入用も	注宅を中かれます。 (も見られます。 (も見られます。) (も見られます。) (も見います。) (も見います。) (も見います。) (も見いまする。) (もしいまする。) (もしいまる。) (もしいも。) (もしいも。) (もしいも。) (もしいも。) (もし。) (も。	心とす れる。 れ、需 前後、	る 生 該 要 新 築	宅地域。 地域は区 底堅く、 の戸建住	需要者 画整然 地価は 宅は2	は藤 とし 横這 , 4	岡市在 た住宅 いで推 00万	住まだ 団地 移し 円前	たは在 で、市 ている。 後であ	勤の自己 丸でも人 ,市場の る。	使用を 気の高 中心価
`	試算価格の ・検証及の 評価額の 理由	が鑑定 快定の	わなかっ 的で取引	た。居住 された事	Eの快 I例か	適性、利便 ら試算した	有効的な 更性を重視 に実証性が 面額を上記	する 高い	6住宅地域	域に存 される	し、	需要の中	心が自	己用	住宅で	ある	ことか	ら、自己	利用目
(8) 公 示 準	見価が	代表標準地都	標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準化 補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準((円/	準地 価格 内 ㎡) 記	標準化	街路 交通 環境	1	地域要因	街路 交通 環境	
公示価格をした	2	公示価村	各	円	/m²	[]	100 []	[100]	100	_]	(101		伸正	画地 行政 その他	ġ Ż	因	行政その他	
(9) 指 定	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 要因 比較	の	対象基準 の比準((円/		標準化補	街路 交通 環境	Í	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0.0 -3.0 -21.0
指定基準地	前	年指定	基準地の	<u>, </u>	/m²	[99.7] 100	100 [102.0]	_	100	102.0		,	,100	止	画地 行政 その他	ζ	2.0 0.0 0.0	行政その他	+1.0
(10) 年標準価格等が		継網 前年標 2 基準 ⁵	準価格 也が共通	検討 新規 地点(代 ある場合	表標準		型 価格形成要因([一般的罗地罗	, X	画整	気は、資 宅投資は 然とした リアで需	住環境	どの動	影響を きとな 好な住	受け: ってに 宅団 ^は	つつも、 ハる。 他で、 ī	市内でも	人気の
前が		標準地 公示価	格		準地 半年間	円/1	m ²	[個別的 要 因]個	別的	要因に変	動はな	l I。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																		

<i>.</i>	別記樣式第 6		鑑定部	平価 書 ((令	和 6	年地	2価調	查)		令和 藤岡(和 6年 7月 県)-4	12日提出 宅地-1
	基準地番	:号	提出先	所属分科会名	3	業者名	不動產	全鑑定士星	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 ㎡当:	たりの価	——— 格			33,0	00 円/m²
1 基	基本的事項												
(1)	価格時点	令和 6年	- 7月 1日	(4)鑑定評価日		令和 6	年 7月	9日	(6) 聚		6年1月]	円/㎡
(2)	実地調査日	令和 6年	6月 14日	(5)価格の種類		正常価格	3		(6) 路 線 価		i又は倍率 率種別	個別	倍 引
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価									·	
2 釒	艦定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	mak (m) i	市立石字立石 1 藤岡駅周辺 3(1 4 7 1 番 6) 街区 2 0)					地積 (㎡)	(141	法令上の規	制等
基準地	形状	敷地の利用		間辺の土地の利用 O状況	接	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	、 3交通が の状況	施設との	1 住居 (60,200)	
	1:2	住宅 W2	しもみ	役住宅の中に空地 られる区画整理)住宅地域	西6m	市道		水道、下水	北藤岡 700m			(その他)	
(2)	範囲	東 150 m、	西 110 m、			m	準的傾	用 戸建					
近隣地	標準的画地の		間口 約	10 m、奥行 約		20 m、共	規模	-	00 ㎡程	度、形	状 長方		
地域	地域的特性	市北部 特記 住宅地	の区画整理進 域		方位: 0 mi		交通	北藤岡 南東方	駅 700m		法令	1住居 (60,200)	
		事項		路			施設	:			規制		
	地域要因の 将来予測	空地等も見ら しており需要	れるが、区画 は安定的であ	 整理中の発展過程 る。今後は区画整	にある 理の進	ら住宅地域 ほ行に伴い	└ 【で、馬 \住宅の	沢、幹線i D集積がi	直路等へ 余々に進	の接近 むと推		、良好な住環	境を有
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地)対象基		位			+2.0

の個別的要 取引事例比較法 比準価格 33,000 円/m² (5)鑑定評価の手法 の適用 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/㎡ (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600~700万円、新築住宅で2000万円~2300万円程度である。 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定

理由 標準化 0.0 地 代表標準地 標準地 時点 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 -1.0 (8)標準化補 (公示価格を)規準とした 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 0.0 0.0 曼 訳 環境 (円/㎡) 環境 藤岡-3 比較 -5.0 +4.0 公示価格 画地 行政 -1.0 正 [100.0] 100 100 [102.0] 0.0 その他 33,300 行政 0.0 31,600 円/m² 100 [104.0] [93.1] 100 その他 0.0 指定基準地番号 標準化 地域要 個別的 0.0 地 -1.0 時点 対象基準地 街路 (9) 街路 標準化補正 指定基準地がらの検討 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 0.0 域 交通 0.0 交通 藤岡(県)-2 比較 (円/㎡) 環境 0.0 環境 -5.0 前年指定基準地の価格 画地 +2.0 行政 0.0 [102.0] [99.7] 100 100 行政 0.0 その他 0.0 33,000 31,100 円/㎡ 100 [102.0] [94.1] 100 その他 0.0

の

円/㎡

-1 対象基準地の検討 (10)対象基準地の前の年標準価格等からの検討 継続 前年標準価格 33,000 円/m² -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

0.0 % 半年間

公示価格

変動率 年間

評価額の決定の

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 一般的]

価格形成要因(変動状況 地 要 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。 域 [因

個別的

個別的要因に変動はない。] 要因

変動率 年間 -3.2 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 15日提出

												滕岡(県)-5	宅地-1
	基準地番	号	提出先	所	属分科会名	3	業者名	菅谷	不動産鑑定	事務所				
	藤岡(県)-5	群馬県		第 2		氏名	不重	加産鑑定士		菅谷	<u>隆雄</u>		
	鑑定評価	額			5,400,000	円	,	1 ㎡当	たりの価	格			12,10	00 円/㎡
1 基	本的事項													
(1)個	格 時点	令和 6年	7月 1	日 (4)鑑	定評価日		令和 6	年 7.	月 10日	(6)	[令和			円/㎡
(2)実	[地調査日	令和 6年	6月 15	日 (5)価	格の種類		正常価格	——— 各		路 線 線		又は倍率 ^逐 種別	1	.1 倍
(3)錇	ニニュニュ	更地として	ての鑑定評	 ² 価						— і ІЩ І				
2 鄉'	完証価額の決定	 Eの理由の要旨												
(1)	所在及び地番	がびに	- 中	中書260	- -					地積	44	46	法令上の規	制等
基準一地	「住居表示	」等		来東265						(m²)	()		
地	形状	敷地の利用の	の現況	周辺の± の状況	地の利用	接ī	面道路の)状況	供給 処理施		な交通施 の状況	設との	(都) (70,200)	
				03-17(7)					設状況	18.65	03-17(176		, , , ,	
	.5:1	住宅		 中規模一般	分子のほ	東5mī	 吉道		水道	群馬藤	 Ѭ		(その他)	
'	.0.1	W2	1	か、戸建貨	家等も見	×51111			7.6	11km	<u> J</u>		(1 - 1	
			į	域	F07年七地									
(2)	 範囲	東 100 m、i		 m、南 17	70 m、北	100	m 標	準的化		建住宅地	,			
	標準的画地の	形状等	間口 約		1、奥行 約] 1	5 m、	規模	_		度、形	_	手長方形	
近隣地域	地域的特性	特記	l I		基準 街 5 .	≛方位: 0 m†	: 北 5道	交通	. 詳馬藤 南西方	岡駅 11km		法令	(都) (70,200)	
1-36				路			施設				規制			
-	地域要因の	少子高齢化が	佳行する既	死成住宅地:	∷ 域で、空家	が増加	間向に	 ある以	 外は特段	の地域	变動要因		: - 人口減少がi	佳む中で
/=>	将来予測	、需要は乏し	地価は弱	含みで推移	すると	思料す	ວັ.	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地							4)対象基 の個別	準地 万	方位			+2.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較流	去 比準値	曲格 —————		12,	100 円	/ m̄	因					
$\mid \sigma$	適用	収益還元法	収益値	西格			/ 円/	/ m²						
		原価法	積算值	西格			/ 円	/ m²						
		開発法	開発法	去による価	 格		/ 円	/ m²						
(6)市	「場の特性	同一需給圏はI 的とする一次I 宅地域で、土地	収得者等の)個人が中	心である。	旧鬼石	頭の中/	心部に	位置し、	比較的	規模が大	きい農乳	家住宅を中心。	とする住
/ - / -	·	帯は見出せない	ハ状況にあ	5る。										
	算価格の調整 検証及び鑑定	収益価格は、	央適性、利	リ便性を重	視する住宅	地域に	存し、	需要の	中心が自	己用住:	宅である	ことかり	ら、自己利用!	目的で取
	⁷ 価額の決定の 1由	引された事例が格等との変動	から試算し 率も考慮し	ノた実証性! ノ、鑑定評	が高いと判 価額を上記	l断され のとお	いる比準的 の決定	価格を した。	:採用する	ことが	合理的で	*あると	判断し、前年	基準地価
(8)	代表		準地	時点	標準化	地域	- 1	別的	対象基準]路 -`3	地 街路	-
公 規 示 準	価 格 格	番亏		修正	補正	因の 較	比 安	因の 較	の規準((円/	㎡)訳	化程	∑通 景境	域 交通 要 環境 因 _{行政}	
価 と 格 し	規価 標準地番号 準格 公示価格		[[]	100	100	[]	,		HE	T地	古 行政 その他	
をた	/c 円/㎡			100] [] 10				その			
(9)			時点 修正	標準化補正	地域		別的因の	対象基準 の比準(準地 価格 内		B 通	地 街路 域 交通		
程を					11977	較	比		(円/	m²) 訳	一 現	境	要環境	ŧ
指定基準地がらの検討	前年指足	定基準地の価格	, [100	100	_ []			置っ	ī地 f政	^C 行政 その他	
			100 [] [] 10				その	他			
(10) 対 在				価 恋	一般 [要			気は、資 宅投資は				つつも、持ちī ハる。	重してい	
	の前年機	標準価格		500 円/㎡	価 変 格 動 形成 円	~	_				_			
準価数	-2 基準 	地が共通地点(地点)である場		地等と			域] 5	鬼石地 地価下	区の中心落傾向が	部に位置継続して	置するが ている。	、土地語	需要は低迷して	ており、
での前等が	代	表標準地			価格形成要因の変動状況									
laa η,	年 ら 継続 新規 前年標準価格 12,500 円準 検価 計 である場合の検討 に表標準地番号 標準地 標準地番号			(0)	個別	IR勺 /	田則的	亜田に亦	新川十ナショ	١				

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 15日提出 藤岡(県)-6 宅地-1 空栅_1

		基準地番	_	提出		所属	第分科会	名		ままれる こっこ	-		動産鑑定		Я	++ 43	旅門				-676-	Ì
		藤岡(県)	-6	群馬	果		第 2			氏名			全鑑定 :			菅谷	隆雄					ᆜ
		鑑定評価	額			2,	,540,00	00	円		1 m²	当た	りの価	格						5,70	0 円/r	'n
1 基	本的	事項																				2
(1)	価格田	寺点 —————	令和 6年	7月	1日 (4)鑑定	評価日		\$	和	6年	7月	10日	(6)] (令和 路線価5				1.	<u>円/r</u> 1 倍	'n
(2)	実地記	調査日	令和 6年	6月 1	5日 (5)価格	の種類	Į	ΙĒ	常価	格			路線価		倍率						
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価																	
			の理由の要旨																			_
(1)		在及び地番 「住居表示」		三波川	字金丸 1	2 7	0番6							地利 (m ²		44	6	}	去令.	上の規	制等	
基準地	形		「 寸 敷地の利用	の現況	周辺の	の土均	也の利用	Ħ	接面	道路	の状況	7	供給			(:交通施	<u>)</u> 設との	都言	十 外			_
地					の状況	兄							処理施 設状況	接迫	丘σ)状況						
	1.5:	1	住宅 W1		農家住 ³ 等が混る				南6m県	道		7	水道	群馬i 14km	藤匠	1		` .	の他) 砂災	害警戒	▼t畝)	
					落地域													_	<i>,</i>	ц <u>ш</u> //w	<u></u>	
(2)	範	#	東 350 m、	西 150	m、南	40	m、:	 Hr.	40 r	m	標準的	勿使!	田一戸3	 建住宅 [:]	tth							_
		準的画地の		間口:		m,	奥行	約	20	m,	規模					度、形物	犬 ほ	ぼ長	方形			
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	LI			街 6	準 ·	方位:2 0 m市i	北 道	交	通	群馬藤 南西方	題駅 514km			法令	都計(土	†外 砂災됨	『警戒区	域)	
133			事項				路				施	- :					規制					
	地	域要因の	少子高齢化が	進行する	既成住宅	地域	: で、空	家 <i>t</i>	が増加化	頃向に	こある	以外	: トは特段	の地域	或変	動要因	はない	: 。人	.口減	少が進	む中で	2
(3)		来予測	、需要は乏し 戸建住宅地	く、今後	も地価は	弱含	みで推	移了	すると	思料す	する。			N#- 1.11	_							_
			取引事例比較	法 -	 ፤価格				5 70	00 P	9/m²	` ′	対象基 の個別	準地 的要	万	位					+1.5	j
l ` ′	濫定部 の適用	平価の手法 日											因									
l '	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		収益還元法		価格						9/m²											
			原価法		[価格 						9/m²											
(0)	+ 18 4	D #± ##	開発法 		法による					/ P												_
(6)	₽场(D特性	同一需給圏は 的とする一次 心とする住宅 の中心価格帯	取得者等 地域で、	の個人が 土地取引	「中心 は少	である なく需	。i	りゅうりょう りょうしゅう りょうしゅう しゅうしょう しょうしょう しょうしょ しょう しょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	が進す	3山間	部の)農家集	፟落地¤	或で	、比較	的規模	が大	きい	農家住	宅を中	7
		画格の調整 E及び鑑定	収益価格は、 なかった。居																			
		領の決定の	された事例か検討を踏まえ	ら試算し	た実証性	が高	いと判	断る	されると	上準信	路を	採用	するこ	とが言	計	的であ	ると判	断し	、指	定基準	地との	;
(8)			標準地	準地	時点		標準化		地域要		固別的		対象基準	準地		標街			地	街路		
公表	見 価 1 格	標準地	至 亏		修正		補正	1	因の比 較		要因の 比較	'	の規準 ⁽ (円/	1四格 · 'm²)	内訳	準 文 代 環			域要因	交通 環境		
公示価格を	- [公示価	各		[]] _	100	_	100	[]					補画行				行政 その他		
	=	4K 2 + 34		円/㎡	100]]	[]		100		11 2 =	S#= Lil.		その	他					_
(9) 指 <i>f</i>	指定基準地番号 か			時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比		固別的 要因の		対象基 の比準	準地 価格	内訳	標 街準 交	诵	0.0	域	街路 交通	0. +3.		
定基		- 前年指令	富岡(県)-5 E基準地の価格						較	<u> </u>	比較		(円/	′m²)	- 13	補 🔚		0.0	要因	環境 行政	+36. 0.	
指定基準地	食	印十年化	8,200	円/m²	[97.6 100] _	100 101.5]	_ [_1	100		01.5 <u>]</u> 100		5	,690	-	" 行	政	0.0		11以 その他	0.	
(10)		-1 対象		13/	100	'			一般的			 字気	は、資	源高な	יל ז	その の影響		0.0	<u> </u>	持ち首	してい	_
対象	E 5	継続	新規	_	050 M	1 2	価 変格 動	L	要因	- 1						動きと				1,100		
対象基準地の前	検討	-2 基準:	準価格 地が共通地点(地点)である均	代表標準		/ m	恰形成要因 思想	[地域要因	或]						化が進 してい		地需	要は	低迷し	ており	,
地の前		代表	長標準地	ラロの快音 標準地	ű		世		女区	긔	\ ^U	іш (О		<1-117.₩	エバソし		. 0					
HU 7.	יי	標準地 公示価			円	/m²	Ø	[個別的要 因		個別的	的要	因に変	動はな	المث	0						

%

-2.6 % 半年間

公示価格 変動率 年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 藤岡(県)-7 宅地-1

						75-5-1 5 (-1-1)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定	士事務所		
藤岡(県)-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁	治	
					_		
鑑定評価額		7 280 000 円	1	1 ㎡当たりの価格			19 200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1 1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

\Box		ででである できる こうだい こうしゅう しゅうしゅう しゅう							±11. ₹≠	~-	·o	_ ^	L ~ +0 +	11.55
(1)									地積		9	法令上の規制		训等
基準地	「住居表示」		等						(m²)	,)			
地	形状 敷地の利用の現況		見況	周辺の土地の利用 の状況 一般住宅のほかに農 地も見られる県道背 後の住宅地域		接面i	接面道路の状況 供線 処理が 処理が 設状が			な交通施 の状況	交通施設との)状況		「調区」 (70,200)	
	1.2:1	住宅 W1				北5.3mF	市道	水道	群馬藤岡 3.5km			(その他)		
(2)	範囲	東 400 m、西	70	m、南 5	500 m、北	250 m	標準的	内使用 戸		 6地				
近	標準的画地の	形状等			m、奥行 糹	奥行 約 18.0 m、						 方形		
近隣地域	地域的特性	郊外(市特記 住宅地域	街化調	整区域)の	D	隼方位北 . 3 m市道	交	群馬藤通 南西方	§岡駅 53.5km		法令	「調区」 (70,20		
		事項			路			設			規制			
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域内にあることか	内にあ ら、今	り積極的な 後も現状の	C開発は期行 D住環境を約	きできす、 推持しなが	また少子 ら推移し	化によるノ ていくもの	(口減少))と予測 [:]	により郊 する。	外の住	宅地域に	敬遠さ	れる傾
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	準地 7	······· 方位	·			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		19,20	0 円/㎡)の個別 因	的要					
0	の適用	収益還元法	収益	価格		/	′ 円/㎡							
		原価法	積算	価格		/	′ 円/㎡							
				法による値	/	′ 円/㎡								
(6) ਜੋ	市場の特性	同一需給圏は国前市や近隣市町村1とまりながら住宅にある。市場の「	こ在住 宅地域	する自己居 を形成して	『住用建物の 「いる。+⅓	D取得を目 b利用度は	的とした 低い地域	:勤労者でま :で. 十地I	5る。住 ² 7引は相 ³	宅地域は 対的に少	幹線道は	路沿いや 給動向に	bその背 t低位安	後にま
Ė	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	比準価格は価格 郊外の市街化調 基準地は低層戸 比準価格を採用	整区域 建住宅	内の住宅地 を中心とす	也であり、賃 「る住宅地域	賃貸需要か 域内であり	がなく賃 、周辺地	貸市場が引 域の取引重	引いと判り か向が価値	断される 格形成に	ため、· 影響を·	その適用 与えてい	月を見送 Nること	準地が った。 から、
(8) 公 示 準		標準地 標準 番号 藤岡-7	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 の規準 (円)	準地 価格 内 /㎡) 訳	標準化	诵	0.0 0.0 域要 2.0	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -28.0
、公示価格をした	公示価格		/m²	[99.3] 100	100 [102.0]		[100.0] 100	,	,100		政 他	0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定	指定基準	基地番号 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	の比準	準地 価格 内 /㎡) 訳	準 交	路 通 環境	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 1.0 行政	-2.0 +2.0 +30.0	
、指定基準地の検討	まの 前年指定基準地の価格 助討 25,700 円/		/m²	[<u>98.1</u>]	100 [101.0]	100	[100.0]	,	,200	補正の行の	政	1.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(10) 対象基:	対 年 ら 継続 新規 前年標準価格 1 1 ま準 検証価値 1 2 基準地が共通地点(代表標準格 同一地点)である場合の検 代表標準地 標準地			ー般的 県南西部の			向にあるか つある。	部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰 にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上						
準地の前			の検討		要因					凶に人で	ピ 仏安男	ທາສາຊາ ເ		
133 13	・ 標準地	格	半年間	円/n	1 1	[要因]個別	的要因に変	を動はない	, I _o				