別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

						<u> </u>	ı	-6-10 1
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				
下仁田(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	神林	宏明		
郵完 証価額		4 170 000 円		l m²当たりの価格			17 500	四/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)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		1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 趣定評価額の決定の理由の要旨

<u>2 鑑疋</u> 計	平価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 所	在及び地番	並びに	+	/ - m		四ウク熱ル	T 1 0 1	≖ . IJ			地積	2	38	法令	⟩上の規制	順等
	「住居表示」	等	日 条 郡 ト	1_Щ#]太子卜仁	田字伊勢山	N T U T	奋丨外			(m²)	()			
基 形	形状 敷地の利用の現況		見況	周辺の:	土地の利用	接面)	道路の状	忧況	供給 処理施 設状況	主要		で設との ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	(都) (70,	400)		
1:1		住宅 W2			一般住宅	等が建ち並 宅地域	南西5.5	ōm町道		水道、ガス	下仁田 760m			(その他 (70,	,	
(2) 範	囲	東 120	m、西	50	m、南	0 m、1	20 n	n 標準	≛的侵	 	建住宅地	1				
近標	準的画地の	形状等		間口 約	的 14	m、奥行 約	勺 18	m、規	 模	2	50 m²₹	星度、形	状 長:	方形		
近隣 地 域	! 域的特性				小中学校に 住宅地域	を お を を を を を を を を を を を を を を を を を を	隼方位:‡ n町道		交通 施設	下仁田 北西方	駅 760m		法令規制	(都) (70, 3	330)	
+#1	!域要因の	小子草	込化 が油を	テオス・	古法地の位	 E宅地域で、	性段の世	北武亦動	亜田1	 + <i>†</i> > \	人口減	小が強ま	<u> </u> }由で	: 十批重3	亜けらし	·
	来予測	後も地位	は別さる	りで推	移すると思	記料する。	付けていりた	以反到	女凶।	14/4/10	八口点	ンが進む) Tr C'	上地而3	女はとし	\
(3) 最有效	効使用の判定	戸建住3	10世						(4	.)対象基	準地	 方位				+2.0
	評価の手法		別比較法		価格		17,50	0 円/n	i ·	の個別的 因	的要					
の週月	の適用		元法	収益	価格		,	/ 円/n	า์							
		原価法		積算	価格			/ 円/n								
		開発法		開発	法による値	西格	,	/ 円/n	า๋							
(6)市場(の特性	らの転ん	\者は少な	۱ .ا ا£	町中心部位	見辺市町村を け近の住宅♭) 万円程度。	也域で過疎	化が進	行して	ており需	給は弱	含み。冨	腰の中	心となる	る価格帯Ⅰ	圏外か は土地
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	るため、規範性の	収益還え ひ高いもの	元法は	適用できた 用して得ら	丘隣地域等に なかった。 - られており記 こ記のとお!	−方、比準 说得力を有	価格は iする。	広範[囲の代替	競争関	係にある	6住宅地	に存する	るものを「	中心に
(8) 公 規 価 示 準 格		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/	西格内	準 3	5路 2通 環境	地域要因	交诵	
、公示価格を一切を	公示価村	各	円	/ m²	[]	100	100	100	_]			止行	画地 亍政 D他		行政 その他	
(9) 指定 がらの	指定基準	甘楽(県			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/	西格 内	標準	お お 通 環境	0.0 地域要因	交通 環境	-2.0 -1.0 +17.5
指定基準地からの検討	前年指定		の価格),100 円	/ m²	[99.5] 100	100 [102.0]		[102.0 100)]	17	,500	í	画地 → 亍政 D他	0.0 0.0	行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等からの検討	-1 対象 継続 前年標 -2 基準 同一	た 準価格 地が共通 地点)で	新規 地点(代 ある場合	表標準 の検討		変動状況 一個格形成要因(一般的 [要 医 [地 域 [要 医	」 か る。 た	ら、i b 街地(道の駅を の既成住	中心と	する観光 生活利値	だ産業の 種性は概	振興にす ね良好で	の農林主(も力を注) であるが、 して下落(ハでい 土地
の 等 前 か	代表 標準地 公示価 変動率	格	-3.3 %	準地 坐在限	円/r	. 0	個別的[要因		別的	要因に変	動はな	l I.				

別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 下<u>仁田(県)-2 宅地-1</u>

						<u>Г — — (л.) </u>	י טייטי
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			
下仁田(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	神林	宏明	
郵 宁 並 価 類		6 600 000 ^{III}	1	L m²当たりの価格			13 100 四/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				
(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								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	『価額の決定	<u>の理由</u> の	<u>)要旨</u>													
(1) 所	在及び地番	並びに	++ \do =0 = 7	-/	工士中田山		227	2			地積	5	04	法令	♪上の規制	틝
基	「住居表示」	等	日架都下	、1_田□	」大子馬山	字八反田 2	22/畓	2			(m²)	()			
#	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	忧况	供給 処理施 設状況	主要	 な交通施 の状況	設との	都計外			
1:1.	5	住宅 W2			中規模一 家住宅が 宅地域	般住宅や農 混在する住	南東6ml	町道		水道	南蛇井 1.2km	:		(その他)	也) 災害警戒区	〔域)
(2) 範	.囲	東 100	m、西	80	m、南	50 m、爿		n 標準	≛的使	 	建住宅地	<u> </u>				
近標	準的画地の	形状等		間口約	约 20	m、奥行 約	勺 25	m、規	模	50	00 m²程	建度、形	状 長	方形		
近隣 地 域	域的特性	特記	一般住宅 在する幹 地域	、農家 線道路	住宅等が消 背後の住宅	基 管 街 町i	隼方位:‡ 道		交通 施設	南蛇井 南方1.	駅			都計外(土砂ジ	〈害警戒区 均	Ž)
	 域要因の 来予測	少子高生	や化が進行 は弱さみ	ラする? で推移	郊外の住宅 すると思料	 地域で、特 する	寺段の地域		因は	ない。人	口減少	が進む中	で、土	地需要	は乏しく、	今後
		戸建住写		□ 1 I I I I I I I I I I I I I I I I I I	, 5 こ心作	1 / 500			(4)対象基準	集地 7	 方位				+1.5
	評価の手法	取引事例	別比較法	比準	価格		13,10	0 円/m	i	の個別的 因	的安					
の適月	#	収益還え	元法	収益	価格			/ 円/m								
	原価法		積算				/ 円/m									
		開発法			法による値			/ 円/m								
(6)市場の	の特性	らの転り は25(\者は少れ	ない。! で 3 3	町中心部位	間辺市町村を け近の住宅均) 万円前後で	也域で過码	化が進	行して	ており需	給は弱	含み。需	要の中	心とな	る価格帯Ⅰ	は土地
・検証	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	であるた	こめ、収益 節性の高い	益還元法	法は適用て を採用して	ご、近隣地域 ごきなかった こ得られてま 質を上記のと	t。一方、 うり説得力	比準価:]を有す	格はル	広範囲の	代替競	争関係に	ある住	宅地に	字するも(りを中
(8) 公 規 価 示 準 格		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/	西格 内	準 玄]路 逐通 環境	地域要医	交诵	
、公示価格を	公示価村	各	円	/ m²	[]	<u>100</u>		100	_]			lit 🖺	可地		行政 その他	
(9) からの検討	指定基準	甘楽(県			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/	西格 内	単 多	ē通 景境	0.0 地	交通 環境	-3.0 +7.0 +46.0
楽 検 準 検 地 討	前年指定		D価格),100 円 	/ m²	[99.5] 100	100 [102.0]		[101.5 100	5_]	13,	,100	罡 画 行 その	政	0.0 0.0	行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等からの検討	-1 対象 継続 前年標 -2 基準 同一	た 禁価格 準価格 也が共通 也点)で	新規 地点(代 ある場合	表標準 の検討		で動状況 で動状況	一般的 要 医地域要 医	」」かっ る。 たっ幹	ら、i 。 線道I	道の駅を	中心と	する観光	,産業の	振興に	の農林主体 も力を注い 作移し、 [‡]	いでい
前か	代表 標準地 公示価 変動率	格	-2.2 %	準地 坐在限	円/r	. 0	個別的 要 医		別的	要因に変	動はない	١,				

別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 下仁田(県)-3 宅地-1

								0.0.1
ļ	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			
ı	下仁田(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	神林	宏明	
ĺ	鑑定評価額		1,800,000 円	1	1 ㎡当たりの価格			7,950 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				
(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		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 強に計画領の人との注画の女目	ナヘトの担制学
(1) 所在及び地番並びに 地積 226 地積 226 226 カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	法令上の規制等
基	
基準 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 主要な交通施設とのの状況 の状況 設状況	都計外
1:2 住宅 住宅、店舗併用住宅 南6.7m町道 水道 下仁田 8.8km 落地域	(その他)
(2) 範囲 東 170 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 戸建住宅地	
	5形
	都計外
地 特記 場町 街 7 m町道 交通 北西方8.8km 法令	
事項 路 施設 規制	
地域要因の 市街地から距離のある少子高齢化が進行する住宅地域で、特段の地域変動要因はない。人口減少が 将来予測 しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。	が進む中で、需要は乏
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 方位	+1.5
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 7,950 円/㎡ 因	
の適用 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 同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は下仁田町の居住者が大半を占らの転入者は少ない。町中心部付近の住宅地域で過疎化が進行しており需給は弱含み。需要の中心は250㎡程度で200~250万円前後と言えるが、需要は弱く取引は僅少で低迷しており実態	ひとなる価格帯は土地 📗
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 過疎化が進行する住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、賃貸需要も乏しく、賃貸を想定 るため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は広範囲の代替競争関係にある住宅地に 規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用 の検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。	定することが困難であ に存するものを中心に 用し、指定基準地等と
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通	地 街路 域 交 環 環 現 長
	安 環境 因 行政
格 し を た 円/㎡	その他
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 (0.0 地 街路 0.0
指 [・] か	0.0 域 交通 +5.0 0.0
E	0.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0
	0.0 その他 0.0 0.0
(10) -1 対象基準地の検討 「一般的 」 少子高齢化により人口減少が著しいが、	
象標の 前年標準価格 8,250 円/㎡ 格動	
対 年 ら 象 標 の	記地域で、需要は弱含 可。
の等の代表標準地では、標準地の関する。 (四回46	
	I