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 10日提出 明和(県)-1 宅地-1

	基準地番	号	提出先所属分科会名		名	業者名	音名 合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部								
	明和(県)	-1	群馬県	群馬県 群馬第3			氏名	不動	加産鑑定士		小林	裕幸			
鑑定評価額					5,520,000	1	たりの価	格				27,200	円/m²		
1 基才	上的事項														
	(1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定部										[令和 (円/㎡
(2)実	——————— 地調査日	令和 6年	F 4月 14日	日 (5)信	断格の種類		正常価格			路線 価	路線価又 倍率		_	1.1	倍
<u> </u>	 定評価の条件		 ての鑑定評	, ,						1Щ	10-4-	イモハコ			
2 鑑定評価額の決定の理由の要										 地積	20	3	法令	・上の規制	 訓等
	「住居表示」	」等 邑楽	郡明和町新!	里669	番 3					(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の <u>:</u> の状況			面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設と 接近の状況		設との	1 低専 (40,		
1:1.2 住宅 W2		住宅 W2	•	中規模一般住宅が多 く、農地も見られる 新興住宅地域			東6m町道、 南側道		水道、下水		川俣 700m		(その他 (50,		
(0)	** III	± 450	Т 050		ال م	. 050	175	: X# 55 /-	± m /// F	? /∸ ┌─┐⊥\L					
(2) 近	範囲 標準的画地の		西 250 r 間口 約		<u>00 m、北</u> m、奥行 糸	と 350 约 16	m _ 標 .0 _m、		使用 低層 20		≧度、形物	犬 ほぼ	ぎ整形		
近 隣 地	地域的特性	特記特にな	113		基 ² 街 0 r	集方位 80円道	北6.	交通	川俣駅	700m		法令	1 低専 (50,8	30)	
域		事項			街 0 m町道 路			施設			規制			- ,	
					<u> н</u>			/JUNE				Meiba	1		
	地域要因の 将来予測	川俣駅周辺開	発が進むが	、取引は	活発ではな	よく価格	各は横ばし	もし	くはやや	下落傾[句と予想	される。			
(3) 最	有効使用の判定	標準的使用と	同じ					(4	4)対象基準		方位				+2.0
(5)鑑:	定評価の手法	取引事例比較	t 法			27	27,200 円/㎡ 因			的要 角	争地			+2.0	
	適用	収益還元法	収益値	格			/ 円/	m²							
		原価法	積算個	 西格			/ 円/								
		開発法	開発法	よによる個	 5格		/ 円/m²								
(6)市:	場の特性	同一需給圏は	 、明和町内	住宅地域	および館村	木市郊夕	トと同市を	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	とした周	 辺町の1	住宅地域。	。自動	車通勤を	 を前提と	した需
		要者が生活利 ~850万円	便性と亚ん 、土地建物	,で上業団]総額で2	1地等への3	を連至り 日位まで	理性を重視 でが中心値	見する。 西格帯	。王な需 。圏域で	要者でる の取引し	ある一次. は活発で	取得者(はない。	刀場合、	土地で	500
(7)試:	算価格の調整	評価対象不動	在	往計り成	勃丁, 左行	2+41+武に	- 左 l	コロは	田日的の		しての雪	亜がほん	 لـ 4. كـ مــــــــــــــــــــــــــــــــــ	である	+ た煙
` . ;	検証及び鑑定価額の決定の	準画地の規模 価格の試算は	が小さく共	同住宅等	€の想定は図	目難では	すること、	類似	地域の適	切な取る	引き事例:	を収集で	できたこ	ことから、	、収益
理	由														
(8)		_	票準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の		別的因の	対象基準 の規準(標 禁 交	路 通	0.0 地 0.0 域	街路 交通	0.0 +0.5
対準とした	格	邑楽-2		_		較	比輔		(円/	<u>m๋)</u> 訳	化環補	境 th	0.0 0.0 数要因 3.0	環境	+3.0
格した	公示価格		III / m²	100.0]	100	100	[104		27	, 100	置 画行	٠ .	0.0	行政 その他	0.0
	指定基準	27,800	D/III	100 時点	[103.0] 標準化	[103.5 — 地域		別的	対象基準	佳+ 批	その 煙 街		0.0	街路	
(9) 指 か	旧化空节	一地田石		修正	補正	因の		因の	の比準値	西格内	準 交	通	地域	交通	
定ら基の	前任指定	≧基準地の価格	/m t久			較	比輔	较	(円/	<u>m²)</u> 訳	補 🚃 🚻		要因	環境 行政	
指定基準地がらの検討	191710	- 4 + 7 6 0 7 1 四 1 6	']	[100	100 [[100]			一 行	政		その他	
(10)	-1 対象	基準地の検討	13,	. 50	, J	L _ 一般	1		<u></u> 築資材や	人件费+	そのが高騰し			一 一 一	価格や
対集		売 新規			, グラ	[要 "		が料へ	の影響に	注視が加	必要であ	る。	7120	ノ・1 ・ <u>ヨル</u> (土)	ш10 (-
 	の 前年標 検 -2 基準	準価格 地が共通地点		200 円/n 地等と	形 状	,地	域,川	11/空町	駅周辺の整備が		ひも 季!	亜け仲7	バ松みん		ナ構げ
学 仙 地 格	司 同一:	地点)である ⁵	場合の検討	J., C	成況要	[要			や下落傾		」 ひ、 帝:	× ι Φ Ψ (ノロログトル	叫「口小干」	ᄾᆝᇧᅜ
対象基準地の前年標準価格等か	代表 代表 標準地	長標準地 !番号	標準地		の	_ 個別	」的 ■	東因の	変動は特	_ <i>†</i>					
	公示価	i格		円/n	n	[要	因] *	< <u>∟</u> 10)	火却は竹	1-10-V 10					
	変動率	年間 0.0	% 半年間		%										

別記様式第6

公示価格 変動率 年間 -0.4 % 半年間

円/㎡ %

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出 明和(県)-2 宅地-1

	基準地智	昏号	提出先 所属分科会名		3	業者名 合同会社ケイ・キャピタ				タル 群原	馬鑑定部	,		B-B 1	
明和(県)-2 群馬				群馬県 群馬第3			氏名 不動産鑑定士				小材	裕幸			
	鑑定評值	五額		4,890,000 円				1 ㎡当たりの価格						26,700	円/㎡
1 基2	1 基本的事項														
(1)価	(1)価格時点 令和 6年 7月				定評価日		令和 6	年 7月	3日	(6)	[令和	6 年 1月 又は倍率]	1.1	円/㎡ 倍
(2)実	○ 地調査日	令和 6年	₣ 4月 14日	3 (5)価/	格の種類	Ī	正常価格	各		路線		メは <u>に卒</u> 種別		1.1	<u> </u>
(3)鑑	監定評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価											
2 鑑元	定評価額の決っ	定の理由の要旨													
(1)	所在及び地	邑型	郡明和町中名	谷70番8	}					地積	18	33	法令.	上の規制	等
基準地	「住居表示 形状	」等 財地の利用	の現況	周辺の土	地の利用	接配	面道路の)状況	供給	(m²) 主要;	(な交通施) :設との	1 中専		
地	77 77	33. 33 137.		の状況	, L 99 (1713	322			処理施 設状況		の状況			1 平専 (60, 200)	
1	:1.5	住宅 W2		一般住宅の も見られる 住宅地域	中に農地 駅に近い	北8.6	北8.6m町道		水道、下水	川俣 500m			(その他)		
(2)	 範囲	東 250 m、	西 50 n	m、南 20	0 m、北	200	m 標	準的信	 吏用 低層	量住字地	ı				
近隣地	標準的画地の		間口約		1、奥行 約	16.0	0 m、		1	83 ㎡程	, ≧度、形 [∤]	大 長方			
地域	地域的特性 特記 特にな 特記 事項		:11		基準 街 0 m	i 方位 n 町道	北8.	交通 施設	- }	(500m		法令 規制	1 中専 (60,20	0)	
	地域要因の	川俣駅周辺開	 発が谁おが	───── ₹ ⊞∇⋜Ⅱ±₹	」 舌発ではか	・	は構ばし	ハキし	くはやや	下落個「	カレ予想	される			
(3) 量	将来予測 最有効使用の判定			-1/231104			10.12.10.1)対象基準		, 方位				0.0
		取引重例比較		 5格		26,7	700 円/		の個別的 因 因	的要	שו כי				0.0
	協定評価の手法 の適用	 収益還元法	収益価	 版格					ы						
		原価法	積算価	 版格				/ 円/m²							
		開発法		よによる価値	 こる価格			/ 円/m²							
(6)市	「場の特性	同一需給圏は 要者が生活利 ~ 8 5 0 万円	 に明和町内 便性と並ん			通至便	と同市で性を重ね	 を中心。 視する。	。主な需	要者では	ある一次	取得者の	車通勤を の場合、	前提とし土地で!	 った需 5 0 0
· ´· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 性由	準画地の規模	[が小さく共	に同住宅等の	の想定は困	難であ	ること、	類似:	地域の適	切な取り	引き事例	を収集で	できたこ	ある。 とから、	E た標 収益
(8) 公示価格 し	価 標準地格	代表標準地標		達地 時点 標準化 修正 補正		地域 因のb 較			対象基準 の規準(円/		準 交 環	·通 (境 (0.0 地域要因	街路 交通 環境	-2.0 +3.0 +2.0
をた	5. 公示価格 - 27,800			-	100 [-	0		,700	正 円 行 その	r政 ()他 (3.0	その他	-2.0 0.0
(9) 指定基準地		準地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	価格 内	準 交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
準検地討		定基準地の価格	円/㎡	100 [100] [0			正 端	i地 i政 i他		行政 その他	
(10) 対年標基準		₹基準地の検討 続 新規 票準価格 重地が共通地点		300 円/㎡	価格形成 別 日		因」質	賃料へ(築資材やの影響に	注視が	必要であ	る。			
対象基準地の前年標準価格等か	討 -2 墨年 同一 代 標準	-地点)である [:] 表標準地		반국C	価格形成要因の	[地 : 要	因」に	ハかや	周辺の整 や下落傾 変動は特	向。		要は伸(グ悩み1回	俗水华は	I傾 は
	公示化			円/㎡	!	1	因] 3	女四(7)3	文判14付	10/41/10					

	別記様式第 6		鑑定部	亞価書 ((令	和 6	年地	也価調	查)		令和 明和(!	□ 6年 7月 10 県)-3	日提出 宅地-1		
	基準地番	号	提出先	所属分科会名	3	業者名	株式:	会社アイエ	ヌ鑑定						
	明和(県)	-3	群馬県	第 3		氏名 不動産鑑定士					坂村 光昭				
Г	鑑定評価	額		6,100,000	円	1 ㎡当たりの価格			——— 格			15,400	円/㎡		
1	基本的事項									·					
(1		令和 6年	7月 1日	(4)鑑定評価日		令和 6年 7月 5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			路 線 価	路線価3		1.1	倍		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価						т т т						
2	2 鑑定評価額の決定の理由の要旨														
(1)	所在及び地番	並びに 邑楽	你明和町梅原	和町梅原1064番2					地積 (㎡)	39)6	法令上の規制	削等		
基準地	形状	敷地の利用		引辺の土地の利用)状況	でである できます できます できます できます できます かいまい できま でいま でい でき でき でき かい				な交通施 の状況	設との	「調区」 (70,200)				
	 			及住宅、農家住宅 が点在する農地の 1住宅地域	5m町道 水道			川俣 1.6km			(その他)				
(2)	節囲	東 200 m、		南 400 m、北		m 標	準的值		建住宅地						
近隣	標準的画地の			22.0 m、奥行 約		.0 m、	規模	_	00 ㎡程	度、形构	大 長方				
近隣地域	地域的特性	特記が外の	混在住宅地域	基準 街 7 .	方位: 5 ml	北 町道	交通	:川俣駅 !:南東方	1.6km		法令	「調区」 (70,200)			
~		事項		路			施設				規制				
	地域要因の 将来予測	一般住宅、農 予測する。地	家住宅等が混 価水準につい	在する郊外の住宅 ては、やや下落傾	地域で 向で打	であり、 ^そ 住移する。	今後も と予測	概ね現状 する。	の利用料	犬況を維	持しつつ	つ安定的に推移	すると		
(3)) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	1)対象基	準地に	111					
 (5)鑑定評価の手法		取引事例比較	法 比準価格	,	15	,400 円/	,	の個別	的要						
	の適用	収益還元法	収益価格			/ 円/	m²								
		原価法	積算価格			/ 円/	m²								

開発法 / 円/㎡ 開発法による価格 同一需給圏は、明和町及び周辺市町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は明和町及び周辺市町内に居住している 自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は、一般住宅、農家住宅等が点在する農地の多い住宅地域で あり、郊外の市街化調整区域に存するため交通接近条件等が劣り需要は低迷している。市場の中心的価格帯は土地は2 00~300㎡程度で500~850万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。 (6)市場の特性

(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

周辺は殆どが自用の農家住宅、一般住宅等であり、市街地からも遠くアパート等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格は試算できない。比準価格は、類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	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 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
公示価格 を した	公示価格 円/r	<u>[]</u>		100 []	[] 100	(13/111)		代補正である。その他			行政その他	
(9) 指 か 定	指定基準地番号 館林(県)-12	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	0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境	-3.0 -5.0 +29.0
指定基準地	前年指定基準地の価格 19,000 円/r	100 [103.0]	100 [118.9]	[100.0] 100	15,400		開 画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0		行政その他	0.0	
(40)	-1 対免其進地の給討	—— 40.00								- -		

価格形成要因6 変動状況

の

(10) (対象基準地の前) 年標準価格等からの検討

- 1 刈家基準地の快討 継続 新規

変動率 年間

前年標準価格 15,500 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/㎡

-0.6 % 半年間

群馬県東部に位置する町の一つで、人口は減少傾向である。] 川俣駅周辺整備事業の実施により、利便性が向上している。 假好的 要 因

] 地域要因に格別の変動はないが、町内外の分譲住宅や新興住 宅地域との競合もあり需要は低迷しており、地価は下落傾向 地 域 [要 因

] 個別的要因に変動はない。 個別的 [要因