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 邑楽(県)-1 宅地-1

	基準地番	-	提出先 所属分科会名 群馬県 群馬第3			業者名	<i>示)</i> -1							
	邑楽(県) 		群馬県		氏名		加産鑑定士							
	鑑定評価	額		8,420	,000 円		1 ㎡当:	たりの価	格			27,800 円/㎡		
1 基	本的事項													
(1){	西格時点	令和 6年	7月 1日	(4)鑑定評値	五日	令和 6	年 7)	月 3日	(6) 路 線 価	[令和 (路線価又				
(2)	尾地調査日	令和 6年	4月 14日	(5)価格の利	重類	正常価村	各		線一個	倍率				
(3)釒	監定評価の条件	更地として	の鑑定評価	<u> </u>										
2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨												
(1)	所在及び地番	吊楽郡	邑楽町大字6	明野42番8					地積	30	3	法令上の規制等		
基準地	「住居表示 形状	」寺 敷地の利用の		司辺の土地の の状況	妾面道路 <i>0</i>	(㎡) (供給 主要な交 処理施 接近の状 設状況			<u>)</u> 設との	1 低専 (40,80)				
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		加丁道		水道、 ガス、 下水	本中野 1km			(その他)		
(0)	77 FF	± 000 T	- I	± =-	U. 05	. 12	E >++ +- /-	+	5 /2 /2 111.					
(2) 近	範囲 標準的画地の				<u>、北 25</u> 行 約 1	0 m∣ 模 9.0 m、		使用 戸頭 3		i 健度、形状	大 ほほ	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		
近隣地域	地域的特性	特になり 特記 事項	١	街路	基準方位 0 m町道	Z 北6.	交通施設		駅1km		法令規制	1 低専 (40,80)		
	地域要因の													
	将来予測	地域要因は現状		つも、取引は	活発では	なく価格	は横は	いもしく	ササコ	ト落傾回	と予想で	される。 		
(3)	(3) 最有効使用の判定 標準的			<u> </u>			,	4)対象基 の個別I		方位		+3.0		
· ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	¥ 	7,800 円	/ m	因	,	J					
)適用	収益還元法	収益価格	各 ————————————————————————————————————		/ 円/m²								
		原価法	積算価格	各		/ 円	/ m²							
		開発法	開発法に	こよる価格		/ 円	/ m²							
(6)市	5場の特性											車通勤を前提とした需の場合、土地で500		
言	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 関由	評価対象不動産 建て住宅が建た ら、収益価格の	をは既成市街 5並ぶ団地に 0試算は行わ	が 対し成熟した 存し共同住宅 が、比準価格	:住宅地域 :等の想定 :各重視し	に存し、 は困難で て鑑定評	自己使 あるこ 価額を	用目的の と、類似 決定した	居宅と 地域の) 。	しての需! 適切な取	要がほ。 引き事(とんどである。また戸 列を収集できたことか		
(8)	代表			時点 標準			別的	対象基準		標街		地街路		
公示価格をした	!価 標準地 『格	童亏	1 !	修正 補正	E 因(較	か比 要比	因の 較	の規準((円/		標準化環		地 域 交通 要 環境 医 (2)		
価と	公示価		[] 100	100]	,		補画行				
			-	100 [] [] 10				その	他			
(9) 指定 から	指定基準			時点 標準修正 補正	I	I	別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	価格 内	2击 ~~~	通 境	地街路域交環境		
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 	円/㎡ [<u></u>	100 [<u> </u>]			置 行 その	政	一行政という。		
(10) 対 年 象 想	-1 対象 終 の 前年標	準価格		の 円/㎡ 格 で、 形	変し要	因」			られる。 でである。 でである。 でである。 である。					
対象基準地の前の対象を			合の検討 票準地)円/㎡ 格形成要因の	- - 安	└ 要 因 ┘ 向が続く。					需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾			
	公示価	i格	2 27,800 6 半年間		里 里		要因の	変動は特	にない。					

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 邑楽(県)-2 宅地-1

基準地番号					提出先 所属分科会名			業者名 合同会社ケイ・ 氏名 不動産鑑定士								<u> 1548-1</u>			
邑楽(県)-2				群馬	群馬県 群馬第3					小重	加産鑑定コ	<u> </u>	小林 裕幸 ————————————————————————————————————						
		鑑定評価	額			5,640,0	000	円	•	1 ㎡当	たりの価	格				23,200	円/㎡		
1 基	基本的	事項																	
(1)1	価格明	時点	令和	6年 7月	1日 (4)鑑定評価[В	\$	和 6	年 7	月 3日	(6)	I	6 年 1月 又は倍率			<u>円/㎡</u> 倍		
(2)	実地記	調査日	令和	6年 4月 1	14日 (5)価格の種類	類	IE	常価格	各		路線価		文15旧 <u>十</u> 阵種別	個別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	しての鑑定	評価														
2 鎾	監定評	4価額の決定	の理由の要	旨															
(1)		在及び地番	5	柴郡邑楽町 鳴38街区	大字鶉字 1 - 3 \	₹東耕地16	1 霍	11				地積		43	法令	令上の規制	訓等		
基準地	形	「住居表示」 状		用の現況		1の土地の利	用	接面	道路の)状況	供給	(m²) 主要	<u> </u> (な交通が	<u>)</u> 観との	1 中草	 §			
地	•••				の状				接面道路の状況 供処理 処理 設状			1	の状況			້200)			
	1:1.	5	住宅 W2		一般住宅の が介在する 進捗中の住			北6m町	6m町道		水道 多5		ţ		(そのf				
(2)		囲		、西 720							使用 低原								
近隣地		準的画地の 域的特性		<u>□ □ 間口</u> :ない	約 13.	5 m、奥行		18.0 方位 [;]	m 、 :	規模	-	!43 mit !駅500m	呈度、形		5形 1 中専				
地域		-WE31312	特記 事項			街 0 mm		可道		交通 施設	1			法令 規制	(60, 200)				
	地将	域要因の 来予測	地域要因は	現状を維持	もしつつ:	も、取引は流	5発で	ではなく	〈価格Ⅰ	」 は横は	にいもしく	はやや	下落傾向	」と予想:	きれる	0			
(3)	最有效	効使用の判定	標準的使用	と同じ	同じ 					(-	4)対象基		方位				0.0		
(5)釒	鑑定詞	評価の手法	取引事例比	較法 比達	法と比準価格				00 円/	/ m²	の個別 因	的要							
(の適月	用	収益還元法	収益	収益価格				/ 円/m²										
			原価法	積銅	算価格				/ 円/	/ m²									
			開発法	開	 ^発 法によ	 る価格			/ 円/	/ m²									
(6)ī	市場の	の特性				地域および食 業団地等へ <i>0</i> で2000万													
`´ 	・検証	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	ある。また	標準画地の	対模が	地区画整理事 小さく共同位 わず、比準値	主宅等	等の想象	とは困難	難であ	ること、	類似地	域の適切	可な取引	き事例	を収集で	きたこ		
(8)			標準地	標準地	時点		Ł	地域要		別的	対象基準の担準			路	0.0 比	街路	0.0		
公示価格	見価集格	標準地積	邑楽-2		修正	補正		因の比 較	比	因の 較	の規準 (円/	i叫作 'm²) 影	化 環	を通 環境	0.0 域 0.0 域 3.0 医	交通 環境	+17.0 +2.0		
個も	ַ	公示価		2	[100.0		_ _	100	[100		23	,100	115	٠ ت	3.0 ^L 0.0	3 行政 その他	-2.0 0.0		
をた	Ξ	***		0 円/㎡	100	[103.0			10				その	D他	0.0				
(9) 指 <i>t</i>	5\	指定基準	地留写	時点 標準 修正 補I					1	別的	対象基 の比準	华地 価格 内	1/3/	f路 ≿通	坦坦	地 街路 域 交通			
指定基準地		前任指定	なまままま はままれる はっぱい はんしゅう しゅうしゅう はんしゅう しゅう はんしゅう しゅう はんしゅう はんしゅん はんしゃ はんしゅん はんしゃ はんしゅん はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんし				較		比	較	(円/	'㎡) 📑	補 品	環境 画地	垣 要 医	環境 行政			
準的地言	· 美	1 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	前年指定基準地の価格		円/m² 100		100 [] [[]			1 f	亍政		その他			
(10)	,	-1 対象	基準地の検討		.50		4 L] ——般的	」 匀 , ì	 斤年建	築資材や	<u> </u> 人件費	│ そ <i>0</i> が高騰し	ており、	 今後	の不動産	価格や		
対名	手 ら	継続	表 新規 準価格		23,300 円/㎡ 佐 の検討 (代表標準地等と 場合の検討 標準地				長 因 賃料への影響に				オや人件費が高騰しており、今後の不動産価格や 響に注視が必要である。 はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾						
基準	集検																		
対象基準地の前	各 "		地点)である 長標準地	3場合の検 標準地	討	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	τL	要因		句が続									
前力	5`\	標準地	番号	1# 1 / 5		0)		個別的	- 1 -	要因の	変動は特	にない	•						
		公示価 変動率		4 % 半年		9/m² %		要因	₫ ,										

5	別記様式第 6		鑑定	評価	書 (令	和 6	年地	.価調	查)		令和 邑楽(□ 6年 7月 県)-3		提出 ;地-1
	基準地番	号 号	提出先	出先所属分科会			業者名 合同会社グ			キャピタ	7ル 群馬	鑑定部			
	邑楽(県)	-3	群馬県	! #	群馬第3	馬第3		氏名 不動産鑑定士			小林	裕幸			
	鑑定評価	 額		4,040,000 円			1 ㎡当たりの価格						14,	700 F] /㎡
1 ½	基本的事項														
(1)	価格時点	令和 6年	F 7月 1	月 1日 (4)鑑定評価日			令和 6	年 7月	3日	(6)	[令和 (路線価又		-		円/㎡ 音
(2)	実地調査日	令和 6年	₣ 4月 14	日 (5)価村	各の種類		正常価格	<u> </u>		路	始級WX 倍率			1.1 f	
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評	华 価											
(1) 基準地	監定評価額の決定 所在及び地番 「住居表示」 形状	遊びに 割地の利用 住宅 W2	の現況	の状況			面道路の町道、		供給 処理施 設状況 水道	地積 275 (m) () 主要な交通施設との 接近の状況 篠塚 2.4km			法令上の規制等 「調区」 (70,200) (その他)		
(2)	範囲標準的画地の	東 1,000 m、 以出答	西 1,000) m、北 ′			準的使		性宅地	度、形物	1=1	ぎ整形		
近隣地域	標準的画地の 地域的特性 地域要因の 将来予測	が状等 間口 約 16 特にない 特記 事項 地域要因は現状を維持しつつ			基準方位 街 0 m町道 路		北 5 . 交通 篠塚駅 施設		篠塚駅	§塚駅2.4km			S 全が 「調区」 (70,200)		
(3)		標準的使用と	同じ				700 E/	,)対象基準 の個別的		が 対 対 対 対				+3.0 0.0

724	5年时回1200	רייאויאוי	9日 約	, 10.0	川、奥1」	MJ 17.0	III、环	山大	2/3 1	111±1	支、πシイノ	\ ।ठः।	み発力			
地 地 域	地域的特性	特にない 特記 事項			街 0	準方位 : m町道	北5.	交通 施設	篠塚駅2.4k	m		法令 規制	「調[(70,	∑ 」 200)		
地将	地域要因の P来予測	地域要因は現状で	を維持し	ノつつも、	取引は低	迷し価格の	の下落傾	向は続	きくものと予	想さ	れる。					
(3) 最有3	効使用の判定	標準的使用と同じ	۲						対象基準地	方	位				+3.0	
 (5)鑑定	評価の手法	取引事例比較法	事例比較法 比準価格				00 円/r		の個別的要 因	角	地	0				
の適り		収益還元法	収益(価格			/ 円/r	'n								
		原価法	積算值	価格			/ 円/r	'n								
		開発法	開発	法による値	西格		/ 円/r	'n	1							
(6)市場(の特性	同一需給圏は、 存する。自動車道 る一次取得者の 活発ではない。	邑楽町戸 通勤を前 場合、二	内住宅地域 前提とした 上地で50	tおよび館 :需要者が: : 0 ~ 8 5	林市郊外。 生活利便性 0万円、二	と同市を 生と並ん 上地建物	中心と で工業 総額で	した周辺町 美団地等への [2000万	の住 交通 円位	宅地域。 至便性 までが	,標準 を重視 中心価	地はit する。 格帯。	5街化調整 主な需要 圏域での	区域に 者であ 取引は	
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	評価対象不動産に る住宅地域であり 益価格の試算は行	り、生活	舌利便性に	「劣ること	から賃貸の	カ需要は	ほとん	√どなく、賃	貸市	「場が存る	生して	いない	ら、畑等か い。したか	「混在す 「って収	
(8) 公規価 工準格		格 円/㎡		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	1	の	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準文置	通 境 地 政 他	; ; ;	地域 環境 環境 環境		
、 対準とした 価格	公示価格			100	<u>100</u>	-	1				補 画 正 行 その			その他		
(9) 指 か 定	指定基準	準地番号 館林(県)-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	1	の	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳	沢化 環	通	0.0	地 街路	+1.0	
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 19,000 円		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [129.0]	[103. 100		14,700		補 画 正 行 その	政	3.0 0.0	^፭ 行政 その他		
(10) 年標準価格等からの検討		準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標		価格形成要因の	世 要 日 世 世 世 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	地域 日来からの農家や一般住宅ので要 因 はないが、需要は限られ地価に										
	公示価 変動率		半年間	円/r	n² %	要因										