

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
富岡(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	3,780,000 円		1㎡当たりの価格		19,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	富岡市神農原字七五三木696番3				地積(㎡)	192	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)(70,200)						
	1.2:1	住宅LS2	一般住宅のほかに貸家住宅も介在し、農地も見られる住宅地域	北東4.3m市道、北西側道	水道	神農原200m		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東700m、西250m、南150m、北200m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約13m、規模200㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	市内中心部の西方に位置し、農地も見られる郊外の住宅地域	街路	標準方位北4.3m市道	交通施設	神農原駅西方200m	法令規制	(都)(70,200)					
	地域要因の将来予測	最寄駅への接近性は良好であるが、市内中心部から離れ、生活利便性等の点でやや劣る。このため需要は限定的で、地価は弱含み傾向が続くと予測する。												
(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	+1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 円/㎡			角地	+2.0							
	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、富岡市郊外を中心に周辺市町村を含む住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。市内中心部や商業施設からやや遠く生活利便性の面でやや難があり、需要は限定的で、土地需要は弱含んでいる。市場の中心価格帯は、土地の画地規模等によりまちまちで、また新築戸建住宅の売り物件は殆ど見当たらないため、把握が困難である。													
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地は小規模画地で適切な共同住宅を想定することが困難なことから、収益価格は求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、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	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	甘楽-2					19,700		交通	0.0	交通		-3.0	環境
	公示価格	16,400 円/㎡	[99.4] 100	100 [101.5]	100 [84.1]	100		環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	甘楽(県)-3	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	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	20,800 円/㎡	[98.6] 100	100 [102.0]	100 [104.9]	100	19,700		交通	0.0	交通		-2.0	環境
								環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	20,000 円/㎡	価格変動状況	[要因]	[地域]	[個別的要因]	人口減少が続く中、富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少と新型コロナウイルス感染症の影響で、商業地を中心に土地需要は低迷。				
	-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/㎡	郊外の住宅地域だが、生活利便性の面でやや難があり、また地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みで推移している。			
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%					個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
富岡(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	9,310,000 円		1㎡当たりの価格		12,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	富岡市藤木字原1085番				地積(㎡)	727	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	都計外				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅も見られる県道背後の農家住宅地域	北4m市道	水道	東富岡4.7km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東300m、西200m、南200m、北300m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約35m、規模700㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	山あいに存する農家住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通	東富岡駅北東方4.7km	法令都計外			
	地域要因の将来予測	市内中心部から離れた山あいに位置するが、高崎市に近いエリアで、類似地域の中では一定の優位性が認められる。生活利便性等の点で難があり、変動要因も認められず、地価は弱含み傾向が続くと予測する。									
(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	12,800 円/㎡								
	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、富岡市を中心に周辺市町村を含む山あいの住宅地域一円で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。山あいの住宅地域のため生活利便性に難があり、また少子高齢化の影響を受け需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地の画地規模等によりまちまちであり、新築戸建住宅の売り物件は殆ど見当たらず、把握困難な状況である。										
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地は山あいの農家住宅地域に存し、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	甘楽-2					12,800	標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格	16,400 円/㎡	[99.4]	100	100	[100.0]			環境 0.0		環境 +23.0
			100	[101.5]	[125.5]	100			画地 +1.5		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	藤岡(県)-5	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	14,000 円/㎡	[96.4]	100	100	[100.0]	12,800	標準化補正	交通 0.0		交通 -2.0
			100	[102.0]	[103.0]	100			環境 0.0		環境 +3.0
									画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(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	13,100 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	-2.3 %	半年間	%						
	変動状況	<p>[要因] 一般的 人口減少が続く中、富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少と新型コロナウイルス感染症の影響で、商業地を中心に土地需要は低迷。</p> <p>[地域] 山あいの農家住宅地域で、生活利便性等に難があり、地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みで推移している。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
富岡(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸 印
鑑定評価額	6,710,000 円		1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		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	富岡市上高瀬1283番5				地積 (㎡)	238 ()	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)		
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅のほか小工場等も介在する空地も見られる住宅地域	北8m市道	水道、ガス	西富岡 1.8km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	市街地の南西方に位置する住宅地域	街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	西富岡駅 南西方1.8km	法令 (都) (70, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	標準的な戸建住宅が建ち並び住宅地域であるが、周辺は畑や未利用地も多く見られる。当地域周辺の宅地分譲も一段落の様子で、地価は弱含み傾向にて推移することが予測される。							
(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	28,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	16,300 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	同一需給圏は富岡市内及び周辺町を含む住宅地域。需要者は富岡市在住のファミリー層や勤労者層が中心である。当市の住宅地の需要は、市街地の住宅地域から首木地区や郊外の高瀬地区へとシフトしているが、市街地から遠い当地域における不動産需要はやや減退傾向で推移している。市場の中心価格帯は土地は250㎡程度で700万円～800万円程度、新築戸建住宅は1,800万円～2,200万円程度で、分譲業者により総額で差が見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する類似地域内の取引事例より求めたもので、実証的な価格である。収益価格は元本と果実の関係が希薄であるため、比準価格に比して低位に求められた。対象基準地周辺は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が求められる地域であるため、比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、さらにコロナ禍における経済情勢並びに代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[98.4] 100	100 [105.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	28,200		地域要因 街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	[]	[]	[] 100			地域要因 街路 交通 環境 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	29,000 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 -2.8 %	半年間 %						
	変動状況	[要因] 人口の減少が続く中で、世界遺産「富岡製糸場」の来場者も減少傾向が続いており、中心商店街では空き店舗が増加している。 [地域] 人口減少の影響から周辺の宅地分譲も一段落しており、地価はやや弱含み傾向で推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月15日提出
富岡(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄 印
鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和3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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	富岡市妙義町下高田字新光寺3085番4				地積 (㎡)	299 ()	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	都計外 (その他)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道	磯部5km				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	磯部駅 南方5km	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	人口減少（生産人口の減少、高齢人口の相対的な増加）に伴い、土地の需要は衰退していることから、将来においても地価は下落傾向が続くと予測する。								
(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 +1.5					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,800 円/㎡							
	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、旧妙義町を中心に周辺市町村を含む農家混在住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労層が中心である。旧妙義町は、少子高齢化の影響を受け、需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地の規模等によりまちまちである。									
(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、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +82.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 甘楽-2	[99.2] 100	100 [101.5]	100 [187.4]	[101.5] 100	8,680	標準化補正			
(9) 指定基準地	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	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[]		一般的な要因] 人口減少、高齢化等により、地価は下落傾向が続いている。				
	前年標準価格	9,100 円/㎡		[]		地域要因] 既存の農家混在の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みえ推移している。				
	-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		[]		個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	円/㎡		[]						
	公示価格	円/㎡		[]						
	変動率	年間	-3.3 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎		
富岡(県)-6	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長谷川 玄	印
鑑定評価額	4,250,000 円		1㎡当たりの価格		6,350 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	富岡市妙義町菅原字中宿939番1				地積 (㎡)	669 ()	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	都計外 (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が見られる県道沿いの農村住宅地域	東8m県道、三方路	水道	松井田 5.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 120 m 標準の使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	山あいの農村住宅地域	街路	標準方位 北 8 m 県道	交通施設	松井田駅 南西方5.2km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	農村住宅地域で、少子高齢化が進み、需要は弱含みの状態である。地価は下落傾向で推移している。格別な変動要因はみられず、今後も地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(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 三方路 +1.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,350 円/㎡									
	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、旧妙義町を中心に周辺市町村を含む農村住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心である。旧妙義町は少子高齢化の影響もあり需要は限定的であり、不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地の画地規模によりさまざまな状況である。										
(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、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +147.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 16,400 円/㎡	[99.2] / 100	100 [101.5]	100 [261.4]	[103.0] / 100	6,320					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	富岡(県)-5 前年指定基準地の価格 9,100 円/㎡	[98.4] / 100	100 [101.5]	100 [143.1]	[103.0] / 100	6,350					
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	継続 新規 前年標準価格 6,570 円/㎡				[地域要因] 農村住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みで推移している。						
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡								
	変動率	年間	-3.3 %	半年間	%						