

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所	
邑楽(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	田中 聡一 印
鑑定評価額	8,570,000 円		1㎡当たりの価格		28,300 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12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		邑楽郡邑楽町大字明野42番8			地積(㎡)	303	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		1低専(40,80) (その他)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	本中野1km						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西400m、南50m、北250m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	郊外の住宅団地を形成する地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	本中野駅南東方1km	法令規制	1低専(40,80)居住誘導区域			
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。										
(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 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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	同一需給圏は邑楽町の郊外で東部の地域を中心とする住宅地域。需要者は邑楽町及び周辺市町の居住者が大半を占める。郊外だが住宅団地を形成する地域で町内での選考性は優る。土地は300㎡程度で800万円程度、新築戸建物件は2,100万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、前年標準価格等からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(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	標準化補正	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	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的] 人口は減少、土地取引は微増。町外からの転入は見込めない。選考性は明野団地に集中。調整区域は需要なし。コロナ禍で取引減少。								
	継続 新規			[地域] すでに熟成しており、造成期から長期間経過。取引は減少しているが町内での選好性は高い。取引は建付地中心で低廉な取引も散見。								
	前年標準価格 28,400 円/㎡			[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
	-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	邑楽-2										
	公示価格	28,400 円/㎡										
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	-0.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所	
邑楽(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	田中 聡一 印
鑑定評価額	5,710,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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12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	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	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地161番11 (鶉38街区1-3)				地積 (㎡)	243 ()	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	1中専 (60,200) (その他)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほか空地が介在する区画整理進捗中の住宅地域	北6m町道	水道	多々良500m							
(2)近隣地域	範囲	東120m、西720m、南100m、北300m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約18.0m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	一般住宅、アパート等が増えつつある地域	街路	基準方位北6m町道	交通施設	多々良駅南西方500m	法令規制 1中専 (60,200) 居住誘導区域					
	地域要因の将来予測	区画整理進捗中の住宅地域で街路条件や画地条件が改善していることから、当面はやや発展傾向で推移すると予測される。地価は若干の弱含み傾向で推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	23,500 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	同一需給圏は邑楽町の郊外で北東部の地域を中心とする住宅地域。需要者は邑楽町及び周辺市町の居住者が大半を占める。区画整理がゆっくり進捗しており、地域の発展もスローペースと見られ、町内での選考性は中程度である。土地は250㎡程度で600万円程度、新築戸建物件は1,900万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[99.6]	100	100	[100.0]	23,500		地域要因	街路 0.0	交通 +17.0	環境 +3.0	行政 -3.0	その他 0.0
	28,400 円/㎡	100	[103.0]	[116.9]	100		内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 標準化補正	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	[]			街路	交通	環境	画地	行政	その他
	円/㎡	100	[]	[]	100		街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[要因] 人口は減少、土地取引は微増。町外からの転入は見込めない。選考性は明野団地に集中。調整区域は需要なし。コロナ禍で取引減少。									
	継続 新規			[地域] 郊外で区画整理がゆっくり進捗しており、急速な宅地化や熟成とはなっていない。									
	前年標準価格 円/㎡			[個別的] 個別的的要因に変動はない。									
	-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	%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所	
邑楽(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	田中 聡一 印
鑑定評価額	4,210,000 円		1㎡当たりの価格	15,300 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12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		邑楽郡邑楽町大字石打字家間1068番3			地積(㎡)	275	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		「調区」(70, 200)					
	1:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南5m町道、西側道	水道	篠塚2.4km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東1,000m、西1,000m、南100m、北1,000m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度			形状	ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅、併用住宅のほか空地、農地が介在する地域	街路	標準方位北5m市道	交通施設	篠塚駅北方2.4km	法令	「調区」(70, 200)				
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。											
(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	+3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 円/㎡		角地		0.0						
	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	同一需給圏は邑楽町の市街化調整区域内で北西部を中心とする郊外の住宅地域。需要者は邑楽町及び周辺市町の居住者が大半を占める。調整区域だが住工混在の地域で町内での選考性は劣る。土地は300㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,800万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(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5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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	-1.0
	標準地番号	邑楽-4					15,300		交通	0.0		交通	-4.5
	公示価格	16,400 円/㎡	[99.0] 100	100 [101.0]	100 [108.3]	100		環境	0.0	環境	+14.5	行政	0.0
								画地	+1.0	行政	0.0	その他	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		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	-1.0
	館林(県)-12						15,300		交通	0.0		交通	+1.0
	前年指定基準地の価格	19,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [130.0]	100		環境	0.0	環境	+30.0	行政	0.0
								画地	+3.0	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	価格変動状況	[要因]	人口は減少、土地取引は微増。町外からの転入は見込めない。選考性は明野団地に集中。調整区域は需要なし。コロナ禍で取引減少。							
	前年標準価格	15,700 円/㎡				郊外の調整区域で農家住宅も多く、需要は見込めない。							
	-2 標準地が共通地点(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	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%								