

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)石川不動産鑑定士事務所. Row 2: 沼田(県)-1, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美. Row 3: 鑑定評価額, 3,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日, and terms like 正常価格 and 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 沼田市利根町追貝字原開戸216番1. (2) 範囲: 東350m, 西200m, 南100m, 北100m. (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 11,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で、戸建住宅と農地等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号, 沼田(県)-5, 前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 11,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.8%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
沼田(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		円/㎡
(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	沼田市上原町字横塚街道1711番6				地積 (㎡)	281	法令上の規制等	(都)1住居 (60,200)					
	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) (60,160)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に、賃貸住宅、アパートも介在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	沼田 3.6km								
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 14.0 m、奥行約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	沼田 IC に近い市街地外縁部の住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m 市道	交通施設	沼田駅 東方 3.6 km	法令規制 (都)1住居 (60,160)						
	地域要因の将来予測	一般住宅を主体とした市街地外縁部の既成住宅地域で、現状維持傾向にて推移することが予測される。人口減少等の影響から需要は鈍化、地価は下落傾向で推移することが予測される。												
(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	+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	14,700 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	同一需給圏は沼田市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は沼田市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は沼田 IC に近い利便性の良好な住宅地域であるが、人口減少や地域経済の停滞の影響から需要は鈍化している。土地は900万円前後、新築の戸建住宅は2,300万円程度の物件が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、実証性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	沼田-2	[99.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [105.0]	[102.0] / 100	36,500		交通	0.0	環境	-1.0	行政	0.0
	公示価格	39,600 円/㎡						画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(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	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通		環境		行政		
								画地		行政		その他		
								その他						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因]	景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。							
	継続	新規	前年標準価格	36,800 円/㎡			[地域要因]	一般住宅を中心とした市街地外縁部の既成住宅地域。特段の地域変動要因は認められない。人口減少等の影響から需要は鈍化。						
	-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	-0.8 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 沼田(県)-3, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (沼田市薄根町字塚田3298番6), area (232 m²), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 沼田(県)-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 円/m². Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 沼田市下久屋町字上原968番4外. (2) 範囲: 東150m, 西150m, 南80m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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 22,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年の標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 22,600 円/m², -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/m²), 変動率 (年間 -0.9%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (沼田(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (8,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月10日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (沼田市白沢町高平字前原165番4), (2) 近隣地域 (東200m, 西60m, 南50m, 北50m), (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 17,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は沼田市を中心に隣接の利根郡を含む広域的な住宅地域の範囲), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (過疎化が進行する農村部の住宅地域), (8) 公示価格 (代表標準地 沼田-3, 公示価格 17,100 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前か (対年標準価格 17,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 石川不動産鑑定士事務所. Row 2: 沼田(県)-6, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美. Row 3: 鑑定評価額, 6,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 沼田市利根町老神字ヲ口地250番1外. (2) 近隣地域: 東70m, 西70m, 南150m, 北150m. (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 10,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅、空地等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対年の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 変動率.