

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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 6,760,000 円 and 1㎡当たりの価格: 29,900 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 館林市坂下町字坂下3119番5. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北50m. (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 29,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 館林-3, 公示価格 40,000 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) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 30,100 円/㎡, 変動率 年間 -0.7%, 半年間 %.

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, 株式会社アイエヌ鑑定. Includes 館林(県)-3, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭.

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7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 for location, characteristics, and price determination. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所
館林(県)-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月20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	館林市緑町一丁目19番6 「緑町1-19-6」				地積 (㎡)	377 ()	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)		
(2)近隣地域	範囲	東250m、西350m、南250m、北100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約25.0m、規模377㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	館林駅1.3km	法令規制	1中専 (60,200)
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	39,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	12,300 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、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外縁に広がる既存住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で700~1000万円程度、土地建物合計で2000万円前後の一次取得者向けが中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は既存市街地の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である。共同住宅等の収益物件は地主による建物の収益性を求めた建築が主であって、土地の収益性を求める家主は少なく、土地評価の検討に値する収益価格は求められなかったことから収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を重視し鑑定評価額を決定した。								
(8)公示価格	代表標準地 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 []	100 []	[] 100			
(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	100 []	[] 100				
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格形成要因の 変動状況	[一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。	[地域] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準は横ばいかやや下落傾向。	[個別的] 要因の変動は特にない。	
	前年標準価格 40,200 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	館林-3	公示価格					40,000 円/㎡
変動率	年間	-0.7%	半年間	-0.3%					

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
館林(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,020,000 円		1㎡当たりの価格	35,500 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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		館林市南美園町7番3外			地積 (㎡)	226 ()	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	館林 2.8km						
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 150 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	一般住宅、アパートが混在する区画整然とした地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	館林駅 南東方2.8km	法令	1 中専 (60, 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	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 35,500 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	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画整然としているものの郊外であり、選好性は中程度である。土地は200㎡程度で700万円程度、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、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) 公示価格とした	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 0.0
	館林-3	公示価格	[99.7]	100	100	[100.0]	35,500		交通 0.0	交通 +7.0		環境 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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	館林(県)-4	[99.3]	100	100	[100.0]	35,500		交通 0.0	交通 +7.0		環境 0.0	環境 +5.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	[要因] 人口は減少、土地取引は微増、建築着工は増加。区画整理地区は供給過剰、市街地は安値取引散見、郊外や調整区域は取引減少。								
	-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			[地域] 成熟度が高いが造成期が古く市内での相対的な選好性は中程度。取引は建付地中心で低廉な取引も散見される。								
	代表標準地 標準地			[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	7,560,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	館林市小桑原町字大道西959番11外				地積(㎡)	234	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)						
(2) 近隣地域	台形1:1	住宅LS2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南5.9m市道	水道、下水	館林1.8km							
	範囲	東150m、西200m、南100m、北0m		標準的使用	低層住宅地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約15.0m、規模230㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域	街路	基準方位北5.9m市道	交通施設	館林駅南西方1.8km 法令(1中専(60,200)) 規制						
	地域要因の将来予測	幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準についてはやや下落傾向で推移すると予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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/㎡										
(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+3.0 0.0											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、館林市の圏域に位置する住宅地域である。需要者は館林市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、幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅との競合もあり需要はやや弱含みである。市場の中心的価格帯は土地は200～300㎡程度で550～900万円程度、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。												
(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、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は、市内の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、代表標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) 公示価格とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.5 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	館林-3	公示価格	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [127.7]	[103.0] 100	32,200						
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]							
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。中心部の既存商業地は郊外型店舗に顧客流失し衰退傾向である。							
	前年標準価格	32,400 円/㎡				[地域]	地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要はやや弱含みで、地価は下落傾向である。						
	-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]	個別的要因に変動はない。					
標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-0.3 %		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
館林(県)-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,430,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	館林市大谷町字二本松13番20				地積(㎡)	254	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(50,100) (その他)							
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	成島1.1km								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西300m、南50m、北80m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約18.0m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	一般住宅が多い住宅団地を形成する地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	成島駅南東方1.1km	法令規制 1低専(50,100)居住誘導区域(地区計画等)						
	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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 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	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。住宅団地内で利便性は高いものの市街地からやや遠く、選考性はやや劣る。土地は250㎡程度で800万円程度、新築戸建物件は2,200万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	地域要因	街路	0.0
	館林-3	公示価格	[99.7]	100	100	[101.0]	33,200		交通	0.0	環境	+7.5	行政	+2.0
	40,000 円/㎡	100	[100.0]	[121.2]	100			画地	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	館林(県)-4	[99.3]	100	100	[101.0]	33,300		交通	0.0	環境	+7.5	行政	+2.0	
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[121.2]	100			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
	40,200 円/㎡							その他	0.0					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	33,500 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/㎡								
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%									
	変動状況	[要因] 人口は減少、土地取引は微増、建築着工は増加。区画整理地区は供給過剰、市街地は安値取引散見、郊外や調整区域は取引減少。 [地域] 造成期から長期間経過しており、取引は減少。市内での相対的な選好性はやや劣る。取引は建付地中心で低廉な取引も散見される。 [個別的要因] 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	たなか不動産鑑定士事務所
館林(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,260,000 円		1㎡当たりの価格	32,700 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	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	館林市西高根町42番12				地積(㎡)	222	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)							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西400m、南350m、北200m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約15.0m、規模200㎡程度、形状ほぼ整形							
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	一般住宅、アパートが混在する区画整然とした地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	館林駅北西方2.9km 法令規制 1中専(60,200)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。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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/㎡											
(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0												
(6) 市場の特性	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。郊外だが洪水ハザードマップで低リスクのため、選考性は中程度である。土地は200㎡程度で700万円程度、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、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	地域要因	街路	0.0
	館林-3	公示価格	[99.7]	100	100	[100.0]	32,700	100	100	交通	0.0	環境	+10.0	
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	館林(県)-4	[99.3]	100	100	[100.0]	32,700	100	100	交通	0.0	環境	+10.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	33,000 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	-0.9%	半年間	%									
[要因]	[一般的] 人口は減少、土地取引は微増、建築着工は増加。区画整理地区は供給過剰、市街地は安値取引散見、郊外や調整区域は取引減少。													
[地域]	[地域] 洪水ハザードマップで低リスクのため選好性は見直されているが、造成期から長期間経過しており、取引は少ない。													
[個別的要因]	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Includes details for 館林(県)-9, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 小林 裕幸.

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3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 館林市朝日町1257番3. (2) 近隣地域: 東200m, 西100m, 南500m, 北0m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (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 33,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる市内および周辺町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象不動産は既成市街地の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 館林-3, 公示価格 40,000 円/m². (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 33,500 円/m².

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
館林(県)-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,460,000 円	1㎡当たりの価格	31,200 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	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	館林市堀工町字遠山1900番239				地積(㎡)	239	法令上の規制等	1中専(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)						
	1.2:1	住宅W2	一般住宅、貸家住宅等が混在する駅に近い住宅地域	西4.5m市道	水道	茂林寺前550m								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西300m、南100m、北500m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほかアパート、事業所等が混在する地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	茂林寺前駅南西方550m	法令規制	1中専(60,200)					
	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	低層住宅地				(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 31,200 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	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。郊外南部は造成期が古く、選好性は低い。土地は250㎡程度で800万円程度、新築戸建物件は2,200万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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	館林-3								交通	0.0		交通	+11.0
	公示価格	40,000 円/㎡	[99.7]	100	100	[101.0]	31,200			環境	0.0		環境	+14.0
			100	[100.0]	[129.1]	100				画地	0.0		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	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	+2.0	
	館林(県)-4								交通	0.0		交通	+11.0	
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[101.0]	31,200			環境	0.0		環境	+14.0	
	40,200 円/㎡	100	[100.0]	[129.1]	100				画地	0.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規			[要因]					人口は減少、土地取引は微増、建築着工は増加。区画整理地区は供給過剰、市街地は安値取引散見、郊外や調整区域は取引減少。				
	前年標準価格	31,600 円/㎡			[地域]					造成期から長期間経過しており、取引は減少。市内での相対的な選好性は劣る。取引は建付地中心で低廉な取引も散見される。				
	-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													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-1.3%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	36,600 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	[令和5年1月] 29,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等	館林市つつじ町547番23 「つつじ町4-11」				地積 (㎡)	305 ()	法令上の規制等	1低専 (40,80)		
	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 W1	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	館林 2.3km					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 250 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 19 m、奥行 約 16 m、規模 305 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	館林駅 南東方2.3km	法令 1低専 (40,80) 規制			
	地域要因の将来予測	区画整理事業済の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。									
(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	36,600 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで2,000万円台である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら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) 公示価格とした	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 館林-3					36,500		交通 0.0	交通 +4.0		
	公示価格	[99.7]	100	100	[102.0]		環境 0.0	環境 +3.0			
	40,000 円/㎡	100	[100.0]	[111.4]	100		画地 0.0	行政 +3.0			
							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 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	[]			交通	交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境	環境			
							画地	行政			
							その他	その他			
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。					
	前年標準価格	36,800 円/㎡				[地域]	直近1年におけるつつじ町の人口は3年連続で減少し、世帯数は昨年の減少から増加に転じた。				
	-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]	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	-0.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-12	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	館林市羽附町字上志柄1807番1外				地積(㎡)	538	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東900m、西500m、南300m、北400m		標準的使用	戸建住宅地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約30m、規模540㎡程度		形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	小学校に近い既存の住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	館林駅南東方3.4km	法令「調区」(70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅等の混在する小学校に近い市街化調整区域内の住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、当面下落傾向で推移すると予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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/㎡								
(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、館林市郊外及び周辺町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は館林市郊外及び周辺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。幹線道路の背後に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱含みである。市場の中心的価格帯は土地は200~300㎡程度で550~900万円程度、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。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の農地等の中に一般住宅等も見られる住宅地域で、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、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、市内の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、地価公示標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) 公示価格とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	館林-11 公示価格 21,400 円/㎡	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [113.3]	[103.0] 100	19,000	標準化補正				
(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	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	100 []	100 []	[] 100		標準化補正				
(10) 対年の標準価格の前の	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。中心部の既存商業地は郊外型店舗に顧客流失し衰退傾向である。					
	前年標準価格	19,200 円/㎡				[地域]	地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱含みで、地価は下落傾向である。				
	-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]	個別的的要因に変動はない。			
標準地番号	標準地										
公示価格	円/㎡										
変動率	年間	-1.0 %	半年間	%							