

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	株式会社 南陽舎
富岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	6,970,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 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]	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	富岡市富岡字天神基1339番4				地積 (㎡)	202 ()	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)2住居 (60, 200)						
	1:1	住宅 W2	一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	上州富岡 800m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 90 m、南 60 m、北 60 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 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	市街地を横断する国道254号の南側背後に位置する既存住宅地域	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	上州富岡駅 南東方800m	法令規制 (都)2住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	当地域の土地利用に特段の変化は見られず、当面は現状の土地利用を維持しつつ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 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,800 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とする周辺市町を含む住宅地域である。需要者は市内在住の勤労者が中心であるが、需要は郊外の新興住宅地域が中心となっており、市街地の住宅地域に対する需要は弱い。このため、地価は弱含みの傾向が続いている。土地は200㎡程度で700万円程度が中心であり、新築戸建住宅の売り物件は見当たらない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	0.0
	標準地番号 富岡-1							交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	公示価格	[98.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	34,500		画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
	34,900 円/㎡							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
	円/㎡							画地		行政		その他	
								その他					
(10) 対年標準価格等の前か	-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、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域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	35,300 円/㎡		[地域要因] 当地域が属する「富岡小学校区」の不動産需要は比較的底堅いが、需要動向は低調で地価は弱含みの状況が続いている。								
	-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] 個別的要因には変動はない。								
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-2.3 %	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, 株式会社コンサルティング4U. 富岡(県)-2, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,000 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6日, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, 円/㎡.

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: 富岡市神農原字七五三木696番3. (2) 範囲: 東700m, 西250m, 南150m, 北200m. (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: 方位角地 +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 19,000 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。 (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 甘楽-2, 公示価格 16,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号 甘楽(県)-3, 前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 19,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
富岡(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額		8,870,000 円		1㎡当たりの価格	
				12,200 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6日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	交通施設	東富岡駅北東方4.7km	法令規制	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	12,200 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、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	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					12,200		環境	0.0	交通		+2.0	環境	+23.0	
	公示価格	16,000 円/㎡	[99.4] 100	100 [101.5]	100 [128.0]	[100.0] 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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	前年指定基準地の価格	13,000 円/㎡	[96.2] 100	100 [102.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	12,200		交通	0.0	交通		-1.0	環境	-0.5	
								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	12,500 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	-2.4 %	半年間	%
	対年の検討												変動状況		要因	
	[要因]		一般的		少子高齢化が進行する中、富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少の影響等もあり、商業地を中心に地価は下落傾向で推移している。											
	[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。													
	[個別]		個別的要因に変動はない。													

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	株式会社 南陽舎
富岡(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	6,380,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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		
(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	
	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)	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西130m、南80m、北70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約15.5m			238㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西富岡駅 南西方1.8km	法令規制	(都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	人口減少が続いていることから、地価は今後も弱含み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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		26,800 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		13,600 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、富岡市内の住宅地一円である。主たる需要者は、富岡市在住の勤労者層が中心である。需要の中心は対象地を含む郊外の新興住宅地域にシフトしているが、人口減少の影響を受け、地価は下落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700万円から900万円程度で、建売住宅では、1800万円から2400万円が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	地域要因
	富岡-1	[98.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [122.6]	[100.0] / 100	26,800	標準化補正	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
(9) 指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年標準価格等の前か	-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、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。			
	-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				[地域要因] 人口減少の影響から、地価はやや弱含みで推移している。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	前年標準価格 27,500 円/㎡							
	標準地番号							
	公示価格							
	変動率	年間 -2.5 %	半年間 %					

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)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	2,450,000 円		1㎡当たりの価格	8,200 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 倍率種別	円/㎡ 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			
(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				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西200m、南50m、北30m		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20m、規模300㎡程度		形状	長方形						
	地域的特性	特記事項	山あい存する農家住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	磯部駅南方5km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	少子高齢化による人口減少が顕著で、不動産の需要は乏しく需給動向は極めて低調である。よって、地価は前年と同様に下落傾向で推移している。									
(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	8,200 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	同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が多く、圏外からの転入者は殆ど見られない。当該地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産需要は乏しく、需給動向は低迷している。市場の中心価格帯は土地は200万円～300万円程度で、新築戸建物件は見当たらない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当該地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い比準価格を採用し、同一需給圏内に所在する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	対象基準地の規準価格(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 +88.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	甘楽-2	[99.4] 100	100 [101.5]	100 [193.6]	[101.5] 100	8,210				
(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					
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 8,500 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								
		標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	-3.5 %	半年間	%	<p>変動状況の要因</p> <p>[一般的] 長期にわたる人口減少が続く中で、中心商店街では空き店舗が多く商況は低迷している。</p> <p>[地域] 少子高齢化が進む農家集落地域で、地域が衰退傾向にあるため需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。</p> <p>[個別的] 個別的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)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	3,980,000 円		1㎡当たりの価格	5,950 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	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50m、西50m、南200m、北120m		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30m、規模600㎡程度、形状ほぼ整形		地域的特性	特記事項	生活利便性に難がある山あいの農村住宅地域	街路					
	地域的要因の将来予測	少子高齢化による人口減少が顕著な山間の農家集落で、不動産の需要は乏しく需給動向は低調である。このため、取引は殆ど見られず、地価は下落傾向で推移している。										
(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	5,950 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妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が中心で、圏外からの転入者は殆ど見られない。当地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産市況は低迷し、需要は限定的である。市場の中心価格帯は土地は300万円～400万円程度で、新築戸建物件は見当たらない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い比準価格を採用し、指定基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	代表標準地標準地番号	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)指定からの検討	指定基準地番号	富岡(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	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	8,500 円/㎡	[96.5] 100	[] 100	[] 100	[103.0] 100	5,950					
(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	6,150 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	長期にわたる人口減少が続く中で、中心商店街では空き店舗が多く商況は低迷している。					
	-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	標準地番号	公示価格		円/㎡	[地域]	少子高齢化が進む農家集落地域で、衰退傾向にあるため需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。				
	変動率	年間	-3.3 %	半年間	%	[個別的]	個別的的要因に変動はない。					